Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах АО СРЦ «АСГАРД» за 2022г.

1. Общая информация

Акционерное общество (АО) СРЦ «АСГАРД» (Код ОКПО 95560606, ИНН/КПП 7714649241/771401001) зарегистрировано 25.05.2006г., основной государственный регистрационный номер 1067746625033, присвоен ИФНС России № 14 по г. Москве.

Местонахождение АО СРЦ «АСГАРД»: 125284, г.Москва, Ленинградский проспект, дом 29, строение 5, кладовка 287, подземный этаж -1.

13.09.2016г. Общество изменило организационно-правовую форму с закрытого акционерного общества на акционерное общество в рамках приведения учредительных документов в соответствие с нормами главы 4 Гражданского кодекса Российской Федерации в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».

С 11.05.21г. величина уставного капитала Общества 10 800,00 руб. (30 000 000 штук обыкновенных именных акций в документарной форме номинальной стоимостью 0,00036 рублей каждая). Уставный капитал оплачен полностью.

По состоянию на 31.12.2022г. у Общества 3 акционера:
- Компания Coalco Real Estate INV.LTD, зарегистрированная и действующая в соответствии с законодательством Республики Кипр (1 950 000 акций);
- Компания ООО «Бизнес-Резерв», зарегистрированная и действующая в соответствии с законодательством Российской Федерации (1 050 000 акции);
- Компания ООО ВТБ КАПИТАЛ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, зарегистрированная и действующая в соответствии с законодательством Российской Федерации (27 000 000 акций).

Совет директоров, действующий на 31.12.22г., утвержден на годовом общем собрании акционеров 02.12.2022 г. в составе:
1. Перелёшин Илья Владимирович;
2. Чубарова Елена Витальевна;
3. Швецов Владимир Анатольевич;
4. Чернышов Алексей Дмитриевич;
5. Василенко Светлана Анатольевна.

С 09.09.20г. по 20.10.22г. генеральным директором избрана Алексеева И.А. на основании протокола заседания Совета директоров от 08.09.2020г.

С 21.10.2022 г. по настоящее время генеральным директором избрана Василенко Светлана Анатольевна на основании Решения Совета Директоров от 19.10.2022 г.

По состоянию на 01.01.2023г. среднегодовая численность работающих совместителей составляет 5 (Пять) человек.

Сравнительные данные по среднегодовой численности сотрудников

Показатель/ Период	01.01.2023	01.01.2022	01.01.2021
Среднегодовая численность	5 чел. (внешние совместители)	5 чел. (внешние совместители)	5 чел. (внешние совместители)

Основной вид деятельности общества:

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика, включая организацию реализации инвестиционного проекта (выполнение предпроектной подготовки, анализ возможностей участников инвестиционно-строительного процесса, планирование строительства, а также весь комплекс организационно-управленческих работ, обеспечивающих строительство «под ключ» (за счет переданных ему по договору с инвестором денежных средств).

Общество не относится к субъектам малого предпринимательства.

Бухгалтерский учет в организации ведется ООО «Коалко Девелопмент», на основании договора возмездного оказания услуг от 24.08.16 г. с применением программного продукта «Учет Застройщика» для программы 1С: Бухгалтерия 8.3.

В 2022 г. вознаграждение по данному договору составило 10’845 тыс. руб.

2. Основные элементы учетной политики для целей бухгалтерского учета

Основные элементы учетной политики Общества:

1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

- Ведение бухгалтерского учета и хранение документов бухгалтерского учета организуются руководителем Общества. Учет ведется в электронном виде с помощью программного продукта «Учет Застройщика» для программы «1С:Бухгалтерия 8.3».

- 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.

Срок полезного использования основных средств определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды (п. 8 ФСБУ 6/2020)

- Амортизация по всем основным средствам начисляется линейным способом. 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.

- Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится (пп. "а" п. 13 ФСБУ 6/2020).

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на 31.12.2021г. в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства" (п. 49 ФСБУ 6/2020)

- При списании оценка материалов производится по способу средней себестоимости.

- При списании финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, оценка осуществляется по первоначальной стоимости каждой единицы финансовых вложений.

Учет при передаче имущества в аренду:

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. Далее чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически полученных арендных платежей. При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений (п. п. 24, 32, 36, 41 ФСБУ 25/2018)

Справедливая стоимость предмета аренды включается арендодателем в чистую стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды с одновременным списанием переданного в аренду актива с баланса.
Образующаяся при этом разница относится на доходы (расходы) периода, в котором признана инвестиция в аренду.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (далее - выручка).

Выручка принимается к учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности.

Выручка подлежит учету по следующим видам деятельности:

- Реализация инвестиционных проектов:
  - Продажа объектов недвижимости;
- Управление недвижимостью и имуществом:
  - Предоставление недвижимости в аренду.

Учет доходов ведется в разрезе видов деятельности.

Продажа объектов недвижимости:

- выручка от реализации объектов недвижимости (производственных и офисных зданий, других коммерческих объектов).

По этой статье доходов не отражается реализация основных средств, объектов незавершенного строительства и аналогичных объектов. Такие виды доходов отражаются в разделе «Прочие доходы».

Услуги по управлению недвижимостью и имуществом:

Сдача в аренду и обслуживание объектов недвижимости считаются основными видами деятельности организации вне зависимости от характеристик сдаваемого в аренду имущества и оказываемых услуг обслуживания. В рамках данного вида деятельности отражается:

- Предоставление недвижимости в аренду.

Прочие доходы подразделяются на:

- Доходы, связанные с реализацией имущества и имущественных прав
- Доходы, не связанные с реализацией имущества и имущественных прав

Доходы, связанные с реализацией имущества и имущественных прав включают доходы от:
- ✓ реализации основных средств;
- ✓ реализации других активов;
- ✓ операций по купле-продаже валюты;
- ✓ реализации ценных бумаг и финансовых инструментов (в том числе от уступки прав требования и передачи долга).

Доходы, не связанные с реализацией имущества и имущественных прав:
- ✓ Проценты по депозитам;
- ✓ Проценты по остатку средств на счетах в банке;
- ✓ Доходы от участия в других организациях;
- ✓ Штрафы, пени, неустойки полученные;
- ✓ Суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которой срок исковой давности истек;
- ✓ Суммы дооценки активов;
- ✓ Излишки, выявленные при инвентаризации;

- ✓ Возмещение по страховым случаям;
- ✓ Прибыль прошлых лет, выявленная в отчётном периоде;
- ✓ Доходы в виде безвозмездно полученного имущества, услуг, работ;
- ✓ Курсовые разницы;
- ✓ Суммы восстановленных резервов;
- ✓ Прочие доходы.

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- ✓ расходы по обычным видам деятельности;
- ✓ прочие расходы.

Расходами организации признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала этой организации, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Для целей настоящей учетной политики не признается расходами организации выбытие активов:

- ✓ в связи с приобретением (созданием) внеоборотных активов (основных средств, незавершенного производства, нематериальных активов и т.п.);
- ✓ вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций, приобретение акций акционерных обществ и иных ценных бумаг не с целью перепродажи (продажи);
- ✓ по договорам комиссии, агентским и иным аналогичным договорам в пользу комитента, принципала и т.п.;
- ✓ в порядке предварительной оплаты материально-производственных запасов и иных ценностей, работ, услуг;
- ✓ в виде авансов, задатка в счет оплаты материально-производственных запасов и иных ценностей, работ, услуг;
- ✓ в погашение кредита, займа, полученного организацией.

Расходы по обычным видам деятельности

При формировании расходов по обычным видам деятельности должна быть обеспечена группировка затрат в следующих разрезах:

- по экономическим элементам, указанная группировка используется для целей раскрытия информации в отчетности;
- по основным затратам, указанная группировка используется для обеспечения контроля за исполнением плана;
- по характеру затрат, указанная группировка используется для определения счетов накопления затрат.

Расходы группируются по следующим экономическим элементам:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;
- амортизация;
- прочие затраты.

Расходы группируются по следующим основным затратам:

- затраты на эксплуатацию объектов;
- затраты на содержание службы заказчика-застройщика:
    - оплата труда;
    - расходы на передачу функций управления;
    - накладные расходы:

        - расходы на обслуживание работников,
        - прочие накладные расходы;
- административно-хозяйственные расходы;
- коммерческие расходы.

Для определения характера затрат предусматривается следующая группировка:

- Производственные расходы;
- Общехозяйственные расходы;
- Коммерческие расходы.

Группировка затрат по экономическим элементам

Для целей формирования отчетности организуется учет расходов по экономическим элементам.

Материальные затраты

К материальным затратам относятся следующие затраты:

- ✓ на строительно-монтажные работы, выполняемые подрядными организациями;
- ✓ на приобретение спецсредств, комплектующих и расходных материалов, в том числе топлива, используемых для оказания услуг;
- ✓ на приобретение материалов, используемых на хозяйственные нужды (на содержание, эксплуатацию основных средств и иные подобные цели);
- ✓ другие аналогичные расходы.

Затраты на оплату труда

В расходы на оплату труда включаются:

- ✓ любые начисления работникам в денежной и (или) натуральной формах, стимулирующие начисления и надбавки, компенсационные начисления, связанные с режимом работы или условиями труда, премии и единовременные поощрительные начисления, расходы, связанные с содержанием этих работников, предусмотренные нормами законодательства Российской Федерации, трудовыми договорами (контрактами) и (или) коллективными договорами,
- ✓ расходы на оплату труда работников, не состоящих в штате организации-налогоплательщика, за выполнение ими работ по заключенным договорам гражданско-правового характера (включая договоры подряда), за исключением оплаты труда по договорам гражданско-правового характера, заключенным с индивидуальными предпринимателями;
- ✓ расходы работодателя по выплате пособия по временной нетрудоспособности вследствие заболевания или травмы (за исключением несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний) за первые три дня нетрудоспособности работника в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- ✓ расходы работодателя по выплате в соответствии с законодательством Российской Федерации пособия по временной нетрудоспособности (за исключением несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний) за первые три дня временной нетрудоспособности работника в соответствии с законодательством Российской Федерации в части, не покрытой страховыми выплатами, произведенными работникам страховыми организациями, имеющими лицензии, выданные в соответствии с законодательством Российской Федерации, на осуществление соответствующего вида деятельности, по договорам с работодателями в пользу работников на случай их временной нетрудоспособности вследствие заболевания или травмы (за исключением несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний) за первые три дня временной нетрудоспособности.

Отчисления на социальные нужды

В отчисления на социальные нужды включаются:

- ✓ Суммы взносов в фонды, начисленные в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
- ✓ Взносы по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, производимые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- ✓ платежи (взносы) работодателей по договорам добровольного личного страхования, заключенным со страховыми организациями, имеющими лицензии, выданные в соответствии с законодательством Российской Федерации на осуществление соответствующего вида деятельности, в пользу работников на случай их временной нетрудоспособности (за исключением несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний) за первые три дня временной нетрудоспособности:
  - если сумма страховой выплаты по таким договорам не превышает определяемого в соответствии с законодательством Российской Федерации размера пособия по временной нетрудоспособности (за исключением несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний) за первые три дня временной нетрудоспособности;
  - в размере, не превышающем 3 процентов суммы расходов на оплату труда сверх этой величины, если сумма страховой выплаты превышает размер пособия за первые три дня.

Амортизация

Амортизация признается в качестве расхода исходя из величины амортизационных отчислений, определяемой на основе стоимости амортизируемых активов, срока полезного использования и линейного способа начисления амортизации.

Учет движения денежных средств

Денежные эквиваленты

Денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- ✓ депозитные вклады, по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев;
- ✓ высоколиквидные векселя, которыми будет произведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев.

Высоколиквидные векселя, это ценные бумаги наиболее крупных, ликвидных и надёжных компаний со стабильными показателями получаемых доходов и выплачиваемых дивидендов, энергетических, газовых, нефтяных и телекоммуникационных компаний. Список российских компаний формирует ММВБ (Котировальный список “А” 1-го уровня).

Используемые подходы для разграничения денежных эквивалентов от других финансовых вложений

Для разграничения денежных эквивалентов от других финансовых вложений учет ведется на отдельных субсчетах к счету 55 «Специальные счета в банках», 55.03 «Депозиты в рублях», 55.23 «Депозиты в валюте»

Операции, не отражаемые в Отчете о движении денежных средств

- ✓ платежи денежных средств, связанные с инвестированием их в денежные эквиваленты (например, перечисление денежных средств с расчетного счета на депозитный счет на срок до трех месяцев);
- ✓ поступления денежных средств от погашения денежных эквивалентов (за исключением начисленных процентов) (например, поступление денежных средств с депозитного счета на расчетный);
- ✓ обмен одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты (за исключением потерь или выгод от операции);
- ✓ иные аналогичные платежи организации и поступления в организацию, изменяющие состав денежных средств или денежных эквивалентов, но не изменяющие их общую сумму, в том числе получение наличных со счета в банке, перечисление денежных средств с одного счета организации на другой счет этой же организации.

3. Учетная политика для целей налогового учета.

- В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует метод начисления.

Доходы от реализации.

При применении метода начисления доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

В этом случае для доходов от реализации датой получения дохода признается день отгрузки (передачи) товаров (работ, услуг, имущественных прав), определяемый в соответствии с п.1 ст.39 Налогового кодекса РФ, независимо от фактического поступления денежных средств (иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав) в их оплату.

Для целей налогообложения налогом на прибыль доходы делятся на доходы от реализации и внереализационные доходы.

К доходам от реализации (выручке) относятся следующие виды доходов (виды деятельности):

1. доходы от реализации недвижимости;
2. доходы от предоставления недвижимости в аренду;
3. доходы от уступки прав требования;
4. доходы от реализации основных средств;
5. доходы от реализации ценных бумаг;
6. доходы от реализации прочего имущества и имущественных прав.

В целях настоящей учетной политики внереализационными доходами признаются доходы, не указанные выше (в соответствии с порядком, изложенным в п. 4 ст. 271 НК РФ.

Для целей налогообложения налогом на прибыль, расходы признаются в соответствии с требованиями статьи 272 НК РФ. При этом расходы в виде сумм комиссионных сборов, на оплату сторонним организациям за выполненные ими работы (предоставленные услуги), в виде арендных платежей за арендуемое имущество и иные подобные расходы признаются для целей налогового учета в последний день отчетного (налогового) периода. Датой осуществления расходов на командировки, на содержание служебного транспорта, на представительские расходы признается дата утверждения авансового отчета.

Расходы Общества, в целях налогообложения налогом на прибыль, делятся на расходы, связанные с производством и реализацией и внереализационные расходы.

К расходам, связанным с производством и реализацией относятся:

- ✓ материальные расходы (материальные), определенные статьей 254 НК РФ;
- ✓ расходы на оплату труда (оплата труда, определенные статьей 255 НК РФ);
- ✓ суммы начисленной амортизации (амортизация), определенные статьей 259.1 НК РФ;
- ✓ прочие расходы, включая:
  - o расходы на ремонт основных средств (прочие), определенные статьей 260 НК РФ;
  - o расходы на обязательное и добровольное имущественное страхование (прочие), определенные статьей 263 НК РФ;
  - o расходы на обязательное пенсионное страхование, идущие на финансирование страховой и накопительной части трудовой пенсии на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний (отчисления на социальные нужды), определенные п. 16 ст. 255 НК РФ;
  - o расходы на приобретение права на земельные участки (прочие), определенные статьей 264.1 НК РФ;
  - o прочие расходы, связанные с производством и (или) реализацией (прочие), определенные статьей 264 НК РФ.

В целях определения материальных расходов при списании материалов применяется метод по средней себестоимости.

- Срок полезного использования основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования с учетом Общероссийского классификатора основных средств (ОКОФ), утвержденной постановлением Правительства РФ от 28.04.2018 № 526.
- По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.
- Налоговый учет ведется с применением программного продукта программного продукта "Учет Застройщика" для программы «1С:Бухгалтерия 8.3».

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

4. Характеристика финансового состояния

Валюта баланса по состоянию на 31.12.2022 г. составила 1’264’185 тыс. руб.

Выручка в 2022 году составила 1’497’293 тыс. руб.:

(тыс.руб.)

Продукция/Услуги/Работы	Выручка от реализации		
	2022 год	2021 год	Изменение
доход застройщика по договорам купли-продажи	1 433 907	7 958 236	(6 524 329)
услуги от сдачи имущества в аренду	1 403	16 399	(14 996)
чистая стоимость инвестиции в аренду (ФСБУ 25/2018)	61 983	-	61 983
Итого:	1 497 293	7 974 635	(6 477 342)

Себестоимость в 2022г. составила 599’117 тыс.руб. (продажа товара):

(тыс.руб.)

Наименование расходов	Себестоимость от реализации		
	2022 год	2021 год	Изменение
продажа объектов недвижимости	584 136	2 583 928	(1 999 792)
стоимость переданного в аренду имущества (ФСБУ 25/2018)	14 981	-	14 981
Итого:	599 117	2 583 928	(1 984 811)

Коммерческие расходы в 2022г. составили 58’486 тыс.руб., в т.ч.:

(тыс.руб.)

Наименование расходов	Коммерческие расходы		
	2022 год	2021 год	Изменение
Риэлторские услуги (вознаграждение брокеров)	33 223	204 803	(171 580)
Маркетинговые услуги	103	2 620	(2 517)
рекламные расходы	4 452	32 844	(28 392)
аудит	528	2 593	(2 065)
Управление, содержание и текущий ремонт общего имущ-ва	17 476	24 965	(7 489)
амортизация	283	940	(657)
Эксплуатационные расходы	2 421	-	2 421
Итого:	58 486	268 765	(210 279)

Управленческие расходы в 2022г. составили 18’580 тыс.руб., в т.ч.:

(тыс.руб.)

Наименование расходов	Коммерческие расходы		
	2022 год	2021 год	Изменение
Вознаграждение нотариуса	28	113	(85)
Эксплуатационные расходы	48	1 965	(1 917)
амортизация	2 019	13 833	(11 814)
Заработная плата	857	950	(93)
Налоги с заработной платы	267	298	(31)
Имущественные налоги	5 889	35 848	(29 959)
Информационное обслуж.и программное обеспечение	26	51	(25)
Консультационные расходы	9 272	11 630	(2 358)
Программное обеспечение	5	-	5
Юридические расходы	169	630	(461)
Итого:	18 580	65 318	(46 738)

Проценты к получению 83’401 тыс.руб.:

(тыс.руб.)

Наименование статей	Проценты к получению		
	2022 год	2021 год	Изменение
Доходы по процентам по банковским счетам (БАНК ВТБ (ПАО))	82 927	112 916	(29 989)
Доходы по процентам, не принимаемые для целей налогообложения (ФСБУ 25/2018)	474	-	474
Итого:	83 401	112 916	(29 515)

Проценты к уплате 14’098 тыс.руб.:

(тыс.руб.)

Наименование статей	Проценты к получению		
	2022 год	2021 год	Изменение
Расходы по процентам по займу (ООО "Ордена Трудового Красного Знамени хлебозавод им. В.П.Зотова")	14 098	57 816	(43 718)
Итого:	14 098	57 816	(43 718)

Прочие доходы 75’437 тыс.руб.:

(тыс.руб.)

Наименование статей	Прочие доходы		
	2022 год	2021 год	Изменение
доходы от продажи доходных вложений	-	457 933	(457 933)
кредиторской задолженности доходы от списания	856	301	555
возврат госпошлины	-	100	(100)
резерв по сомнительным долгам	-	25 756	(25 756)
штрафы, пени, неустойки к получению	664	6 140	(5 476)
прочие доходы	1	70 925	(70 924)
НДС начисленный с рекламной продукции (минус)	-	(69)	69
Восстановление резерва	73 916		73 916
Итого:	75 437	561 086	(485 649)

Прочие расходы 8’994 тыс.руб.:

(тыс.руб.)

Наименование статей	Прочие расходы		
	2022 год	2021 год	Изменение
госпошлина	25	4 809	(4 784)
Расходы от списания дебиторской задолженности и исполнительным листам	4 832	13	4 819
Расходы по оплате банковских услуг	386	184	202
Убыток прошлых лет	1 063	1 052	11
Штрафы, пени, неустойки принимаемые для НУ	242	8 829	(8 587)
Передача МОЭСК имущества	-	77 039	(77 039)
Списание выделенного НДС на прочие расходы	175	13 797	(13 622)
Юридические услуги	-	3 501	(3 501)
Прочие расходы	2 271	67 178	(64 907)
Расходы от продажи доходных вложений		535 798	(535 798)
Проценты к уплате		28 622	(28 622)
Итого:	8 994	740 822	(731 828)

(тыс.руб.)

Наименование статей	показатели		
	2022 год	2021 год	Изменение
Прибыль до налогообложения	956 856	4 931 988	(3 975 132)
Налог на прибыль	195 150	990 910	(795 760)
Чистая прибыль	761 700	3 941 078	(3 179 378)

(тыс.руб.)

Наименование статей	Прочие расходы		
	2022 год	2021 год	Изменение
Условный расход по налогу на прибыль	194 470	986 398	(791 928)
Условный доход по налогу на прибыль	(3 099)	-	(3 099)
Отложенные налоговые активы	316	24 877	(24 561)
Отложенные налоговые обязательства	(10 959)	8 509	(19 468)
Постоянный налоговый расход (доход)	3 779	4 513	(734)
Текущий налог на прибыль	184 507	1 024 297	(839 790)

Расшифровка строк Бухгалтерского баланса

Корректировка данных отчетного налогового периода
в связи с изменениями учетной политики (с переходом на ФСБУ 6/2020):

(тыс.руб.)

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2021 г.				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства	1150	54 430	(74)	54 356
Отложенные налоговые активы	1180	39 230	10	39 240
Итого по разделу I	**1100**	**93 661**	**(64)**	**93 596**
БАЛАНС	**1600**	**2 091 588**	**(64)**	**2 091 524**
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 024 130	(59)	1 024 071
Итого по разделу III	**1300**	**1 024 302**	**(59)**	**1 024 242**
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 501	(5)	1 496
Итого по разделу IV	**1400**	**400 231**	**(5)**	**400 226**
БАЛАНС	**1700**	**2 091 588**	**(64)**	**2 091 524**

5.1 Основные средства

В бухгалтерском балансе на 31.12.2022 года по строке 1150 отражены основные средства, балансовая стоимость которых составила 50’402 тыс. руб.

Сравнительные данные за 2020-2022 гг. представлены в таблице:

Наличие и движение основных средств

(тыс.руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
					Выбыло объектов				Переоценка			
		первона-чальная стоимость	накоплен-ная аморти-зация и убытки от обесцене-ния	Поступ ило	первона-чальная стоимость	накоплен-ная аморти-зация и убытки от обесцене-ния	начислено амортиза-ции	убыток от обесцене-ния	Перво на-чальна я стоимо сть	Накопл ен-ная аморти - зация	первона-чальная стоимость	накоплен-ная аморти-зация и убытки от обесцене-ния
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2022г.	61 841	(7 485)	-	(3 824)	2 172	(2 302)	-	-	-	58 018	(7 616)
	за 2021г.	65 499	(8 554)	-	-	-	(2 895)	-	-	-	65 499	(11 069)
в том числе: Производственный и хозяйственный инвентарь	за 2022г.	897	(589)	-	(776)	634	(122)	-	-	-	121	(77)
	за 2021г.	2 031	(1 469)	-	-	-	(222)	-	-	-	2 031	(1 690)
Машины и оборудование (кроме офисного)	за 2022г.	1 287	(417)	-	(1 287)	599	(182)	-	-	-	-	-
	за 2021г.	1 338	(287)	-	-	-	(191)	-	-	-	1 338	(478)
Другие виды основных средств	за 2022г.	59 533	(6 355)	-	(1 637)	815	(1 998)	-	-	-	57 897	(7 539)
	за 2021г.	61 700	(6 269)	-	-	-	(2 462)	-	-	-	61 700	(8 510)
Офисное оборудование	за 2022г.	124	(124)	-	(124)	124	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	431	(332)	-	-	-	(59)	-	-	-	431	(391)

Общество проводит проверку ОС на обесценение 1 раз в год по состоянию на конец отчетного периода. Признаков обесценения не выявлено.

5.2 Доходные вложения в материальные ценности (стр.1160) - по состоянию на 31.12.22г. отсутствуют.

В бухгалтерском балансе на 31.12.2020 года по строке 1160 отражены Доходные вложения в материальные ценности в размере 755 244 тыс. руб, а именно основные средства, переданные арендатору ООО «Интератлетика» по договору аренды № 08/2017-001 от 28.09.2017г.

В 2021 г. произошла переквалификация доходных вложений в материальные ценности. Данные активы были переведены в состав Долгосрочных активов на продажу. Настоящая переквалификация была обусловлена следующими событиями:

- 31.05.21 г. произошла уступка права аренды объектов от ООО «Интератлетика» в сторону Гасанова Р.Г.
- 31.05.21 г. произошла реализация объектов в сторону Гасанова Р.Г. (Договор №б/н от 21.05.21 г.)

В результате произошедших событий показатель строки бухгалтерского баланса 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» сократился с 755 244 тыс. руб. до 0 руб. на 31.12.21 г.

6. Отложенные налоговые активы

По строке 1180 в сумме 39’558 тыс. руб. отражено:

(тыс.руб.)

09 (отложенные налоговые активы)	31.12.2022	31.12.2021
Готовая продукция	2 996	-
Оценочные обязательства и резервы	30	45
Расходы будущих периодов	36 532	38 003
Расходы будущих периодов		1 182
Основные средства		10
Итого	**39 558**	**39 240**

7. Запасы

По строке 1210 «Запасы» в сумме 536’300 тыс.руб. отражены:

(тыс.руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года				На конец периода	
					выбыло		
		себе-стоимость	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	себе-стоимость	балансовая стоимость
Запасы - всего	за 2022г.	1 135 719	1 135 719	89 692	(689 112)	536 300	536 300
	за 2021г.	3 600 723	3 600 723	657 430	(3 122 433)	1 135 719	1 135 719
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2022г.	-	-	10	(10)	-	-
	за 2021г.	1 697	1 697	478	(2 175)	-	-
Готовая продукция	за 2022г.	1 012 550	1 012 550	-	(534 218)	478 332	478 332
	за 2021г.	3 578 284	3 578 284	125 955	(2 691 689)	1 012 550	1 012 550
Товары для перепродажи	за 2022г.	118 859	118 859	-	(60 891)	57 968	57 968
	за 2021г.	-	-	118 859	-	118 859	118 859
Товары и готовая продукция отгруженные	за 2022г.	4 310	4 310	31 197	(35 506)	-	-
	за 2021г.	20 742	20 742	143 372	(159 805)	4 310	4 310

Сравнительные данные за 2021-2022 гг. (шт.)

	Наименование статьи		Остаток на 31.12.22	Остаток на 31.12.21	Изменения
Готовая продукция (объекты недвижимости)		**1213**	**119**	**572**	**(453)**
	в том числе:				
	апартаменты		1	7	(6)
	квартира		-	1	(1)
	кладовка		31	267	(236)
	машиноместо		64	252	(188)
	мотоместо		1	3	(2)
	нежилое помещение		22	42	(20)
Долгосрочные активы к продаже (объекты недвижимости)		**1214**	**59**	**118**	**(59)**
	в том числе:				
	машиноместо		59	118	(59)

Сравнительные данные за 2021-2022 гг. (тыс.руб.)

	Наименование статьи		Остаток на 31.12.22	Остаток на 31.12.21	Изменения
Готовая продукция (объекты недвижимости)		**1213**	**478 332**	**1 012 550**	**(534 218)**
	в том числе:				
	апартаменты		4 970	33 675	(28 705)
	квартира		-	7 100	(7 100)
	кладовка		22 018	135 996	(113 978)
	машиноместо		77 004	304 209	(227 205)
	мотоместо		586	2 002	(1 416)
	нежилое помещение		373 754	529 568	(155 814)
Долгосрочнные активы к продаже (объекты недвижимости)		**1214**	**57 968**	**118 859**	**(60 891)**
	в том числе:				
	машиноместо		57 968	118 859	(60 891)

8. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность (стр.1230) по состоянию на 31.12.22 составляет 112’879тыс.руб.,в т.ч.:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками по авансам выданным (стр.1231) 2’249 тыс. руб.:

(руб.)

60.02	
ИНТЕРФАКС АО	860,35
счет	860,35
КАССИР-СОФТ ООО	9 500,00
Договор Аренды ККТ (Соглашение о присоединении № 248400) от 01.01.2021г.	9 500,00
Корделяну Андрей Георгиевич ИП	43 500,00
Договор ЦП-01.07.2019 от 01.07.19г_МР групп реклама	43 500,00
МБСЭ ООО	110 000,00
Счет	110 000,00
Метриум ООО	245 530,01
Договор №МР/ЦП-01 от 01.09.2019_МР Групп продажи	245 530,01
Нотариус Попов Иван Александрович	21 300,00
Счет	21 300,00
ПАЛЮЛИН И ПАРТНЕРЫ ООО	213 100,00
Договор № 3 от 10.06.2020	213 100,00
ПОЧТА РОССИИ АО	19 404,40
Счет	19 404,40
ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ ООО	1 500 000,47
Договор №АСГ-1689 от 24.10.2019	1 500 000,47
РДЦ ПАРИТЕТ АО (бывш. ЗАО)	50 000,00
счет 10146 от 22.11.2022 (дог.28/03-2016 от 31.03.16)	30 000,00
счет 10978 от 14.12.2022 (дог.01/05-2017 от 02.05.17)	20 000,00
ТАКСКОМ ООО	35 320,00
основной договор	35 320,00
ТЕНЗОР Компания	250,00
счет	250,00
ЭСК АО	293,48
Договор 368160 от 17.08.2018	293,48
Итого	**2 249 058,71**

- расчеты с покупателями и заказчиками (стр.1232) 6’328 тыс. руб.:

(руб.)

62.01	
Бадасян Нарине Генадзиевна	535 150,80
Договор №ЦРПВ(ММ)-1/-2/2409/2409А-ДКП/138896/22 от 13.04.2022	535 150,80
ВЫСОТА 4884. СЕРВИС ООО УК (бывш. ООО УК "ДОМС")	140 000,00
дог.ЦП/АР-1/2022 от 22.07.22 аренды нежилого помещения	140 000,00
Ковалёва Анжела Александровна	361 620,00
Договор №ЦРПБ(КЛ)-1/-2/10-ДКП/149708/22 от 05.12.2022	361 620,00
Маминов Евгений Николаевич	1 487 242,10
Договор №ЦРПВ(ММ)-1/-1/1415-ДКП/139597/22 от 14.04.2022	1 487 242,10
Миракова Алина Артемовна	1 018 104,30
Договор №ЦРПА(КЛ)-1/-2/2054-ДКП/141813/22 от 16.06.2022	1 018 104,30
Облеухин Максим Вадимович	357 210,00
Договор №ЦРПГ(КЛ)-1/-2/2094-ДКП/149558/22 от 01.12.2022	357 210,00
Облеухина Николь Вадимовна	842 310,00
Договор №ЦРПВ(КЛ)-1/-2/177-ДКП/148984/22 от 11.11.2022	432 180,00
Договор №ЦРПВ(КЛ)-1/-2/178-ДКП/148885/22 от 11.11.2022	410 130,00

Офис-Центр	137 903,23
Сервитут на зем. уч. по мировому соглашению (до 18.01.2022г.)	137 903,23
Романова Елена Владимировна	427 133,35
Договор №ЦРПВ(КЛ)-4/2/4-ДКП/135227/22 от 04.03.2022	427 133,35
Сазонова Ирина Николаевна	815 854,08
Договор №ЦРПБ(А)-2/11/111-ДКП/102620/21 от 02.07.2021	815 854,08
Сурнинов Александр Александрович	343 000,00
Договор №ЦРПБ(КЛ)-1/-2/17-ДКП/149811/22 от 01.12.2022	343 000,00
Итого	**6 465 527,86**

- расчеты по налогам и сборам (стр.1233) 25’497 тыс. руб.:

(руб.)

68.02, Налог на добавленную стоимость	24 799 013,40
68.04, Налог на прибыль	38 750,00
68.08, Налог на имущество	115 086,76
68.10 Прочие налоги и сборы	443 300,00
69.01, Расчеты по социальному страхованию	92 260,56
69.02, Расчеты по пенсионному обеспечению	6 439,94
69.03, Расчеты по обязательному медицинскому страхованию	1 993,60
69.11, Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев	57,77
Итого	**25 496 902,03**

- расчеты с разными дебиторами и кредиторами (стр.1234) 77’366 тыс. руб.:

(руб.)

76.05	
ВЫСОТА 4884. СЕРВИС ООО УК (бывш. ООО УК "ДОМС")	8 182 827,12
Договор № б/н от 20.02.2020_компенсация	1 722 853,30
Дог.оказания услуг РИЦ и осуществления функций платежного агента № ЦП/В-02-19 от 01.02.19	26 405,52
Дог.оказания услуг РИЦ и осуществления функций платежного агента № ЦП/Э-11-18 от 01.11.18	6 433 568,30
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	47 630,72
Дог.аренды зем.участка М-09-042492 от 11.07.13_ДС от 10.12.15 (1-ый год после изменения ВРИ)	0,02
Дог.аренды зем.участка М-09-042492 от 11.07.13пени	47 630,70
МР ГРУПП АО	2 996 348,58
Агент.дог. на упр-ние продажами ЦП31-01/07.19 от 01.07.2019_инвестиции	277 338,26
дог.РИП-ДП-1 от 01.04.15_инвестиции_агент	2 719 010,32
Полуэктова Наталья Николаевна	249 131,66
Соглашение №02/22 об уступке права требования по договору №БСН-А/14-201 от 25.11.2016 г.	249 131,66
Филаткин Владислав Анатольевич	1 978 249,49
Соглашение 03/22 от 16.06.22 об уступке права требования долга (с Хлебозавода: Филаткин В.А.) (Дело 2-658/2022)	205 200,00
Соглашение 04/22 от 16.06.22 об уступке права требования долга (с Хлебозавода:Филаткин В.А.)	1 773 049,49
МР ГРУПП АО	1 151 491,01
Агент.дог. на упр-ние продажами ЦП31-01/07.19 от 01.07.2019_компенсация	1 151 491,01
МР ГРУПП АО	286 975,30
Агент.дог. на упр-ние продажами ЦП31-01/07.19 от 01.07.2019_компенсация	286 975,30
Фонд защиты прав граждан–участников долевого строительства	349 223,48
Фонд защиты прав граждан–участников долевого строительства	349 223,48
Левинский Виталий Борисович	62 124 529,66
договор б/н от 21.11.22 аренды нежилого помещения с правом выкупа	62 124 529,66
Итого	**77 366 407,02**

В т.ч. Чистая стоимость ивестиции в аренду на 31.12.2022: 64’242 тыс.руб.:

Арендные платежи по срокам погашения (Левинский Виталий Борисович - договор б/н от 21.11.22 аренды нежилого помещения с правом выкупа) (тыс.руб.):

Показатель	31.12.22	31.12.21
Арендные платежи	62 124	-
До года	62 124	-
От года до 5 лет	-	-
Оставшийся период	-	-

- Задолженность дольщиков по ДДУ (стр.1235) 1’127 тыс. руб.:

(руб.)

76.06	1 393 475,26
Галанов Александр Николаевич	87 024,14
Договор №ЦРПВ/К/7-4-498 от 27.10.2017	87 024,14
Карданов Ауес Муратович	312 887,60
Договор №ЦРПВ/К/6-12-455 от 17.02.2017	312 887,60
Кондратенко Сергей Анатольевич	285 271,08
Договор №ЦРПВ/К/6-5-429 от 12.04.2017	285 271,08
Крецу Алёна Дмитриевна	26,14
Договор №ЦРПВ/А/4-2-206 от 29.09.2017	26,14
Круглов Павел Николаевич	124 378,68
Договор №ЦРПГ/К/2-5-66 от 13.09.2018	49 643,94
Договор №ЦРПГ/К/2-6-69 от 13.09.2018	74 734,74
Павлиенко Ольга Наргуяновна	69 795,48
Договор №ЦРПГ/А/1-2-7 от 02.10.2019	69 795,48
Хаджиев Имран Магомедович	86 934,24
Договор №Уступка по дог. ЦРПВ/А/1-2-3 от 17.08.2018	86 934,24
Щекотихин Андрей Егорович	52 578,74
Договор №ЦРПГ/К/2-10-140 от 22.10.2019	52 578,74
Юй Цзигэн	53 817,80
Договор №ЦРПГ/К/1-3-12 от 26.09.2019	53 817,80
Юй Юлия Станиславовна	54 230,13
Договор №ЦРПГ/К/1-5-28 от 26.09.2019	54 230,13
Итого	**1 126 944,03**

- Проценты к получению по депозитному счету (стр.1236) 312 тыс. руб.:

(руб.)

76.03	
БАНК ВТБ (ПАО)	311 742,74
Договор №2566-РВ от 02.06.2016г.	311 742,74

Наличие и движение дебиторской задолженности (тыс.руб.):

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения с учетом изменения резерва за период	На конец периода	
		Дебиторская задолженность	величина резерва по сомнительным долгам		Дебиторская задолженность	величина резерва по сомнительным долгам
1	2	3	4	5	6	7
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	**За 2022г.**	44 748	-	68 131	112 879	-
	За 2021г.	638 026	(25 756)	(567 522)	44 748	-
	За 2020г.	639 718	-	(1 692)	638 026	(25 756)
в том числе:						
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2022г.	25 216		(18 888)	6 328	-
	За 2021г.	494 943	-	(469 727)	25 216	-
	За 2020г.	124 367	-	370 576	494 943	-
Задолженность дольщиков по ДДУ	За 2022г.	2 172	-	(1 045)	1 127	-
	За 2021г.	10 894		(8 722)	2 172	
	За 2020г.	-	-	10 894	10 894	-

Проценты у получению	За 2022г.	318	-	(6)	312	-
	За 2021г.	1 390	-	(1 072)	318	-
	За 2020г.	-	-	-	1 390	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2022г.	1 179	-	24 318	25 497	-
	За 2021г.	290	-	889	1 179	-
	за 2020г.	143 463	-	(143 173)	290	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторам	За 2022г.	12 874	-	64 492	77 366	-
	За 2021г.	94 433		(81 559)	12 874	-
	За 2020г.	95 982	-	(1 549)	94 433	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2022г.	2 989	-	(740)	2 249	-
	За 2021г.	36 076	(25 756)	(7 331)	2 989	-
	За 2020г.	56 077	-	(20 001)	36 076	(25 756)

9. Денежные средства

Денежные средства (стр.1250) на 31.12.2022 г. составляют 522’821 тыс.руб., из них:

Расчетный счет

Банк, расчетный счет	Сумма, тыс. руб.
ПАО БАНК ВТБ, 40702810800160001138	10 271
Итого	**10 271**

Прочие специальные счета

Банк, расчетный счет	Сумма, тыс. руб.
ПАО БАНК ВТБ, 42102810000160010572	512 550
Итого	**512 550**

Сравнительные данные за 2021-2022 гг. (тыс.руб.)

	Наименование статьи		Остаток на 31.12.22	Остаток на 31.12.21	Изменения
Остаток на Денежные средства и денежные эквиваленты		1250	522 821	802 966	(280 145)
	в том числе:				
	Расчетные счета	1251	10 271	10 496	(225)
	Прочие специальные счета	1252	512 550	792 470	(279 920)

10. Прочие оборотные активы (стр.1260):

(тыс.руб.)

	31.12.2022	31.12.2021
Расходы будущих периодов	1	1

11. Капитал и резервы

Уставный капитал на 31.12.2022 г. (стр.1310) составляет 11 тыс. руб.

(руб.)

Счет	Показа-тели	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Учредители		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
80.01	БУ		10 800,00				10 800,00
	Кол.		30 000 000,000				30 000 000,000
Coalco Real Estate INV.LTD	БУ		702,00				702,00
	Кол.		1 950 000,000				1 950 000,000
БИЗНЕС-РЕЗЕРВ ООО	БУ		378,00				378,00
	Кол.		1 050 000,000				1 050 000,000
ВТБ КАПИТАЛ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ (ранее Скоростные магистрали)	БУ		9 720,00				9 720,00
	Кол.		27 000 000,000				27 000 000,000
Итого	**БУ**		**10 800,00**				**10 800,00**
	Кол.		**30 000 000,000**				**30 000 000,000**

Добавочный капитал (стр.1350) составляет 160 тыс. руб.
Резервный капитал (стр.1360) составляет 1 тыс. руб.
Нераспределенная прибыль (стр.1370) 885’770 тыс. руб.
Чистая прибыль (стр.2400) 761’700 тыс.руб.
Сумма базовой прибыли на одну акцию за 2022г. составила 25,39 руб., за 2021г.: 131,37 руб.

В 2022г. . распределена прибыль и выплачены дивиденды:
- по итогам 2021г в сумме 600’000 тыс.руб.
- по итогам 9мес.2022г в сумме 300’000 тыс.руб.

12. Отложенные налоговые обязательства (стр.1420) 12’457 тыс. руб.

(тыс.руб.)

	31.12.2022	31.12.2021
Товары	-	518
Готовая продукция	32	116
Кредиторская задолженность	12 425	-
Товары отгруженные	-	862
ИТОГО	**12 457**	**1 496**

13. Кредиторская задолженность (стр.1520) 365’637 тыс.руб., в т.ч.:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками (стр.1521) 4’849 тыс. руб.:

(руб.)

60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	
АРТИКС ИС ООО	39 333,04
Договор № 108/20-АИС_МР Групп реклама	39 333,04
ВЫСОТА 4884. СЕРВИС ООО УК (бывш. ООО УК "ДОМС")	401 498,44
ДУ/ЦП-09/18 от 04.09.2018	401 498,44
МЛГ ООО	66 058,26
дог. ЦРП/ОЛ-01 от 05.08.22 (МР Групп)	66 058,26
МР ГРУПП АО	4 011 118,26
Агент.дог. на упр-ние продажами ЦП31-01/07.19 от 01.07.2019_вознаграждение	4 011 118,26
НЕКТАРИН УК ООО	66 148,33
договор 733/2019 от 01.07.2019_МР Групп реклама	66 148,33
Нотариус Попова Лидия Михайловна.	2 825,00
договор оказания услуг № АСГ-НОТ от 10.02.16	2 825,00
ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ ООО	1 194,47
Договор №МРП/А11/23-07-2018 от 23.07.2018	1 194,47
РДЦ ПАРИТЕТ АО (бывш. ЗАО)	6 854,00
счет 11709 от 31.12.2022 (дог.ВР 08/11-2013 от 14.11.13).	6 854,00
СМАРТ ГРУПП ООО	8 000,00
без договора (МР Групп)	8 000,00
ЭСТ-А-ТЕТ НЕДВИЖИМОСТЬ ООО	245 530,01
МР/ЦП-03 от 01.07.2019_МР Групп продажи	245 530,01
Итого	**4 848 559,81**

- расчеты с покупателями и заказчиками (стр.1522) 17’287 тыс. руб.:

(руб.)

62.02	
ВЫСОТА 4884. СЕРВИС ООО УК (бывш. ООО УК "ДОМС")	150 000,00
дог. ЦП/АР-1/2023 от 01.01.23 аренды нежилого помещения (депозит)	10 000,00
дог.ЦП/АР-1/2022 от 22.07.22 аренды нежилого помещения (депозит)	140 000,00
Гаданов Алим Шалауатович	991 642,50
Договор №ЦРПА(ММ)-1/-1/1538-ПДКП/99264/21 от 15.03.2021	991 642,50

Глушко Тимур Игоревич	932 752,80
Договор №ЦРПГ(КЛ)-1/-1/50-ПДКП/89372/20 от 27.07.2020	932 752,80
ДИАЛОГ ПЛЮС ООО	18 668 905,83
Договор №ЦРПВ(А)-3/3/149-ПДКП/98729/21 от 26.02.2021	18 668 905,83
Казачкова Ирина Константиновна	1 619,37
Договор №ЦРПБ(К)-8/3/550-ПДКП/89196/20 от 16.07.2020	1 619,37
Итого	**20 744 920,50**

Минус НДС с полученных авансов

(руб.)

76.АВ	3 457 486,75
ВЫСОТА 4884. СЕРВИС ООО УК (бывш. ООО УК "ДОМС")	25 000,00
Гаданов Алим Шалауатович	165 273,75
Глушко Тимур Игоревич	155 458,80
ДИАЛОГ ПЛЮС ООО	3 111 484,30
Казачкова Ирина Константиновна	269,90
Итого	**3 457 486,75**

- расчеты по налогам и сборам (стр.1523) 42’053 тыс. руб.:

(руб.)

68.04 Налог на прибыль	41 929 826,00
68.08, Налог на имущество	32 251,38
69.01, Расчеты по социальному страхованию	91 372,70
Итого	**42 053 450,08**

- расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (стр.1524) 994 тыс. руб.:

(руб.)

76.05	99 930,58
бюджет г.Москвы	6 450,00
госпошлина	6 450,00
ВЫСОТА 4884. СЕРВИС ООО УК (бывш. ООО УК "ДОМС")	93 480,58
Дог. оказания услуг РИЦ и осуществления функций платежного агента № ЦП/Т-02-19 от 01.02.19	93 480,58
Итого развернутое	**99 930,58**

- прочие расчеты с разными кредиторами (стр.1525) 454 тыс. руб.:

(руб.)

76.02	
Савченко Дмитрий Сергеевич	290 843,59
Взыск по ИД № ФС038816908 от 19.01.2023, 2-0381/2022	290 843,59
Савченко Ирина Владимировна	290 843,59
Взыск по ИД № ФС038816907 от 19.01.2023, 2-0381/2022	290 843,59
Итого	**454 079,54**

- задолженность перед участниками (учредителями) (стр.1526) 300’000 тыс. руб.:

(руб.)

75.02	
Небанковская кредитная организация АО "Национальный расчетный депозитарий"	300 000 000,00
Итого	**300 000 000,00**

Дивиденды, причитающиеся участникам, выплачиваются через номинального держателя: Небанковская кредитная организация АО "Национальный расчетный депозитарий".

Сравнительные данные по изменениям краткосрочной кредиторской задолженности за 2020-2022 гг. (в тыс.руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период	На конец периода
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	**За 2022 г.**	**188 501**	**177 136**	**365 637**
	За 2021 г.	**910 000**	**(721 499)**	**188 501**
	За 2020 г.	**2 441 891**	**(1 531 891)**	**910 000**
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2022 г.	25 306	(20 457)	4 849
	За 2021г.	114 241	(88 935)	25 306
	За 2020г.	98 889	15 352	114 241
расчеты с покупателями и заказчиками	За 2022 г.	89 407	(72 120)	17 287
	За 2021г.	320 036	(230 629)	89 407
	За 2020г.	1 066 650	(746 614)	320 036
Расчеты по налогам и сборам	За 2022 г.	71 601	(29 548)	42 053
	За 2021г.	473 991	(402 390)	71 601
	За 2020г.	171 372	302 619	473 991
Прочие расчеты с разными кредиторами	За 2022г.	-	454	454
	За 2021г.	-	-	-
	за 2020 г.	-	-	-
Обязательства по ДДУ	За 2022 г.	-	-	-
	За 2021г.	-	-	-
	За 2020г.	1 398 725	(1 398 725)	-
Задолженность перед участниками (учредителями)	За 2022г.	-	300 000	300 000
	За 2021г.	-	-	-
	за 2020 г.	-	-	-
расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2022 г.	2 187	(1 193)	994
	За 2021г.	1 732	455	2 187
	За 2020г.	18 436	(16 704)	1 732

14. Оценочные обязательства (стр.1540) 149 тыс. руб.

Резерв на оплату отпусков в сумме 149 тыс.руб.
Ожидается, что остаток резерва на 31 декабря 2022 года будет использован в 2023 году.

(тыс.руб.)

	31.12.2022	31.12.2021
резерв на оплату отпусков	149	226
резерв предстоящих расходов	-	87 061
ИТОГО	**149**	**87 287**

15. Отчет о движении денежных средств

В соответствии с ПБУ 23/2011 денежные потоки Общества отражены в Отчете о движении денежных средств свернуто от поступлений и платежей налога на добавленную стоимость (поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации). Сумма сальдо налога на добавленную стоимость включена в строку 4125 отчета.

Движение денежных средств также показано свернуто в части операций по возврату денежных средств.

По состоянию на 31.12.2022г. у Общества отсутствуют:
- недоступные для использования суммы денежных средств и их эквивалентов;
- открытые аккредитивы в пользу Общества;

- другие денежные эквиваленты.

Расшифровка стр.4129 «Прочие платежи»

(тыс.руб.)

	2022	2021
выплаты по решениям судов, по претензиям	4 262	8 875
комиссия банка	336	181
уплата НДС	65 302	191 457
ИТОГО	**69 900**	**200 513**

16. Связанные стороны АО СРЦ «АСГАРД»

16.1 Компания «Коалко Риал Эстейт Инвестментс Лимитед» (Coalco Real Estate INV.LTD) - участник с долей участия 6,5% акций
16.2 ООО «Бизнес Резерв» - участник с долей участия 3,5%
16.3 ООО ВТБ КАПИТАЛ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ – участник с долей участия 90%.

(руб.)

Счет / Учредители / Ценные бумаги	Показа-тели	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
80.01	БУ		10 800,00				10 800,00
	Кол.		30 000 000,000				30 000 000,000
Coalco Real Estate INV.LTD	БУ		702,00				702,00
	Кол.		1 950 000,000				1 950 000,000
БИЗНЕС-РЕЗЕРВ ООО	БУ		378,00				378,00
	Кол.		1 050 000,000				1 050 000,000
ВТБ КАПИТАЛ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ (ранее Скоростные магистрали)	БУ		9 720,00				9 720,00
	Кол.		27 000 000,000				27 000 000,000
Итого	**БУ**		**10 800,00**				**10 800,00**
	Кол.		**30 000 000,000**				**30 000 000,000**

В 2022г. . распределена прибыль и выплачены дивиденды:
- по итогам 2021г в сумме 600’000 тыс.руб.
- по итогам 9мес.2022г в сумме 300’000 тыс.руб.

16.4 ООО «Ордена Трудового Красного Знамени Хлебозавод им. В.П. Зотова».
Аффилированы по участнику ООО «Хрустальные Башни» и генеральному директору.

Обороты за 2022 год (в рублях):

Контрагенты / Договоры / Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Хлебозавод им.В.П.Зотова		790 218 456,27	806 802 359,66	16 583 903,39		
Соглашение 01/22 от 20.05.22 об уступке права требования долга (с Хлебозавода: Борисов А.Е.)			508 090,48	508 090,48		
76.05			508 090,48	508 090,48		
Соглашение 03/22 от 16.06.22 об уступке права требования долга (с Хлебозавода: Филаткин В.А.)			205 200,00	205 200,00		
76.05			205 200,00	205 200,00		
Соглашение 04/22 от 16.06.22 об уступке права требования долга (с Хлебозавода: Филаткин В.А.)			1 773 049,49	1 773 049,49		
76.05			1 773 049,49	1 773 049,49		
Соглашение об уступке (КРЭФ-АСГ_ Asg-09 от 19.08.2009 г.) от 01.06.2016 г.		790 218 456,27	804 316 019,69	14 097 563,42		
67.03		398 730 000,00	398 730 000,00			
67.04		391 488 456,27	405 586 019,69	14 097 563,42		
Итого		**790 218 456,27**	**806 802 359,66**	**16 583 903,39**		

16.5 ООО «Хрустальные Башни» аффилированы по генеральному директору. Обороты за 2022г. отсутсвуют.

16.6 ПАО БАНК ВТБ

Банк ВТБ (ПАО) вправе распоряжаться более чем 20% голосов, приходящихся на акции, составляющие уставный или складочный капитал, доли ООО ВТБ КАПИТАЛ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ принадлежит к группе лиц Банка ВТБ (ПАО).

(руб.)

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Договоры	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Счет						
БАНК ВТБ (ПАО)	317 998,19		82 927 023,10	82 933 278,55	311 742,74	
взнос на кап ремонт	0,06			0,06		
60.02	0,06			0,06		
Договор №2566-РВ от 02.06.2016г.	317 998,13		82 926 519,82	82 932 775,21	311 742,74	
76.03	317 998,13		82 926 519,82	82 932 775,21	311 742,74	
Комиссия			503,28	503,28		
76.05			503,28	503,28		
Итого	**317 998,19**		**82 927 023,10**	**82 933 278,55**	**311 742,74**	

16.7 Совет директоров по состоянию на 31.12.22:

- Перелёшин Илья Владимирович;
- Чубарова Елена Витальевна;
- Швецов Владимир Анатольевич;
- Чернышов Алексей Дмитриевич;
- Василенко Светлана Анатольевна.

Начислений и выплат вознаграждений в 2022 году членам совета директоров не производилось

16.8 Генеральный директор

С 09.09.20г. по 20.10.22г. генеральным директором избрана Алексеева И.А.
В 2022г. размер заработной платы составил 198,2 тыс. руб.

С 21.10.2022 г. по настоящее время генеральным директором избрана Василенко Светлана Анатольевна
В 2022г. размер заработной платы составил 46,7 тыс. руб.

Сравнительные данные за 2021-2022 гг. (тыс.руб.)

Наименование статьи	2022г.	2021г.	Изменение
Выплаты генеральному директору	244,9	20	224,9

16.9. Главный бухгалтер

Петрова Елена Бериккалиевна – главный бухгалтер Общества.
В 2022г. размер заработной платы составил 237,2 тыс. руб.

17. Обеспечения выданные и полученные

По состоянию на 31 декабря 2022 года у Общество отсутсвуют выданные и полученные обеспечения третьим лицам.

18. События после отчетной даты – отсутствуют.

19. Непрерывность деятельности Общества

В 2022 г. Организация осуществляла продажу объектов недвижимости, построенных до 2021 г. Строительства новых объектов недвижимости в 2022 г. не осуществлялось и не планируется в будущем. Планы по объемам продаж на будущее предполагают реализацию имеющихся на 31.12.22 г. объектов недвижимости в течение последующих двух лет.

В 2022 г. на деятельность организаций в Российской Федерации оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчётного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределённость в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

20. Информация о рисках хозяйственной деятельности Общества

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества: риск изменения процентной ставки, валютный риск, кредитный риск, риск ликвидности, риски, связанные с изменением валютного регулирования, риски, связанные с изменением налогового законодательства, репутационные риски.

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

Риск изменения процентной ставки

Активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

Валютный риск

Общество оказывает услуги, продает продукцию, приобретает товар и привлекает существенные заемные средства только в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено влиянию валютного риска.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск того, что Общество понесет финансовые убытки, поскольку контрагенты не выполнят свои обязательства по предоставленным им по Договору долевого участия. Общество подвержено кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью (прежде всего, в отношении дебиторской задолженности) и финансовой деятельностью, включая депозиты в банках и финансовых организациях и т.д. Строка 1230 Бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность», из них: строка 1234 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», стр.1231 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», стр.1235 «Задолженность по ДДУ»

Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в т.ч. в форме облигаций, векселей), др.
Целью Общества является поддержание баланса между непрерывностью финансирования и гибкостью путем использования банковских кредитов, договоров долевого участия с погашением задолженности в рассрочку. Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. Общество проанализировало концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой. В настоящее время Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования, а также имеет как задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

Репутационные риски

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве производимой и реализуемой Обществом продукции (работ, услуг), соблюдении сроков поставов продукции, выполнения работ (услуг), а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

Риски, связанные с изменением валютного регулирования

Внутренний рынок:

Риски, связанные с возможностью изменения валютного регулирования, в настоящее время рассматриваются Обществом, как несущественные. В связи с проведением политики либерализации валютного регулирования риски, связанные с изменениями валютного законодательства, снижаются.

Внешний рынок:

Правовые риски, связанные с изменением валютного регулирования на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с незначительным объемом операций Общества на внешнем рынке.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Внутренний рынок:

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

Внешний рынок:

Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с незначительным объемом соответствующих операций Общества.

21. Раскрытие информации о конечных собственниках (в т.ч. при наличии - о бенефициарах) – лица, которые прямо или косвенно контролируют Общество

Сторона, обладающей конечным контролем - Банк ВТБ ПАО, владельцем которого является государство.

Генеральный директор **Василенко С.А.**

09 февраля 2023г.