

АО «Бизнес Центр Павловский»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

1. Сведения о компании

Полное наименование фирмы: Акционерное общество «Бизнес Центр Павловский»

- Юридический адрес: 115093, г. Москва, улица Павловская, д. 7
- Фактический адрес: 115093, г. Москва, улица Павловская, д. 7
- Дата государственной регистрации предприятия 03 июля 2002г.
- Уставный капитал общества составляет 7 994 000 руб.
- Свидетельство о регистрации серия 77 № 0452013, ОГРН 1027714000203, ИНН 7714272669
- Обществом выпущено 7 944 акций номинальной стоимостью 1 000 рублей.
- Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.
- Связанные стороны:

- Полномочия единоличного исполнительного органа и оперативное управление возложены на управляющую компанию ООО «Сентрал Пропертиз» согласно Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации №УО-4 от 26 октября 2010 года. Генеральным директором управляющей компании является Егоров С.Е.

- Акционеры Общества:

До 25.01.2021г. :

Аванесян Игорь Григорьевич	1 324 акций
Большаков Антон Александрович	1 324 акций
Гарифуллин Искандар Гатинович	1 324 акций
Степанов Денис Вячеславович	1 324 акций
Тахавудинов Шафагат Фахразович	1 324 акций
Тихтуров Евгений Александрович	1 324 акций
Итого	7 944 акций

С 25.01.2021г. - ООО "ПАРУС УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс".

Основным видом деятельности организации является сдача собственного недвижимого имущества в аренду.

Сведения о занимаемых помещениях и земельных участках:

№ п/п	Наименование объекта и его назначение	Вид права	Общая площадь объекта, кв. м.	Адрес местоположения	Кадастровый (условный) номер объекта	Инвентарный номер	Дата постановки на баланс
1	Помещения, назначение: нежилое.	Свидетельства о собственности Серия 77АМ № 443691 от 08 июля 2010 г	8 981.5	г. Москва, ул. Павловская, д. 7	77-77-12/010/2008-715	48	21.11.02
2	Помещения, назначение: нежилое.	Свидетельства о собственности Серия 77АМ № 443690 от 08 июля 2010г.	62.2	г. Москва, ул. Павловская, д. 7	77-77-12/010/2008-714	48	21.11.02
3	Помещение, назначение: нежилое.	Свидетельства о собственности Серия 77АМ№449565 от	403.6	г. Москва, ул. Павловская, д. 7, строен. 1	77-77-05/077/2010-575	481	30.04.10

		02.12.10г					
4	Помещения, назначение: нежилое.	Свидетельство о собственности Серия 77АМ№421166 от 26.01.11г	18 138.4	г. Москва, ул. Павловская, д. 7, строен. 1	77-77-05/077/2010-574	481	30.04.10
5	Помещения, назначение: нежилое.	Запись ЕГРН 77:01:0002018:2419-77/051/2021-17 от 08.12.2021	2 701.5	г. Москва, Замоскворечье, ул. Пятницкая, д. 29	77:01:0002018:2419	15	08.12.2021
6	Земельный участок, назначение: для эксплуатации административного здания.	Договор аренды земли №М-05-017088-001 от 29.05.01г.	2383	г. Москва, Павловская улица, вл. 7	77:05:0001004:30	---	---
7	Земельный участок, назначение: для эксплуатации административного здания.	Договор аренды земли №М-05-035341от 04.04.11г.	3917	г. Москва, Павловская улица, вл. 7	77:05:0001004:70	---	---

Формат показателей бухгалтерской отчетности – тыс. руб.

Общество подлежит обязательному аудиту согласно ст.5 Федерального закона от 30 декабря 2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности».

Среднегодовая численность сотрудников составляет в 2022 и 2021гг. - три человека.

2. Основные элементы учетной политики организации для бухгалтерского учета.

2.1. Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

2.2. Учетная политика формируется исходя из общепринятых допущений (имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики и временной определенности факторов хозяйственной деятельности).

2.3. Обязанности по ведению бухгалтерского учета в организации возложены на бухгалтерию Управляющей Компании.

2.4. Срок полезного использования амортизируемого имущества (основных средств и нематериальных активов) определять самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию каждого конкретного объекта такого имущества в соответствии с периодом, в течение которого данное имущество служит (служило по данным продавца имущества или по данным БТИ для недвижимого имущества) для выполнения целей деятельности организации с техническими условиями и рекомендациями организаций – изготовителей,

- с классификацией основных средств, определяемой Правительством Российской Федерации,
- с иными нормативными положениями.

Годовые нормы амортизационных отчислений по каждому объекту основных средств определяются организацией самостоятельно исходя из срока полезного использования и фиксируются в учетных документах, например, в приказах или Актах ввода в эксплуатацию.

С 01.01.2022г. применяется ФСБУ 6/2020, в связи с чем годовые нормы амортизационных отчислений ежегодно подлежат пересмотру.

В меж отчётный период с 31.12.2021г. по 01.01.2022г. Помещения, сдаваемые в аренду, переведены в состав Инвестиционной недвижимости по переоценённой стоимости (счет 03.02), накопленная амортизация по данным объектам списана на счет 84:

Инвестиционная недвижимость	Переоцененная стоимость, тыс. руб.
Здание по адресу: г. Москва, Павловская, д.7 (S=9043,70 кв.м)	933 105
Здание по адресу: г. Москва, Павловская, д.7, стр.1	2 473 666
Здание по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д.29	624 752
Итого	4 031 523

2.5. Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

ГРУППЫ	Сроки
Машины и оборудование (кроме офисного)	1-20 лет
Производственный и хозяйственный инвентарь	3-10 лет
Офисное оборудование	3-5 лет
Сооружения	3-15 лет
Здания	свыше 30 лет
Другие виды основных средств	2-30 лет

2.6. В 2021г. малоценные объекты основных средств стоимостью не более 40 тыс. рублей, а также книги, брошюры и другие издания учитываются в составе материально-производственных запасов, начиная с 01.01.2022г. – стоимостью не более 100 тыс. рублей.

2.7. При списании материалов и товаров оценка производится по методу средней себестоимости.

2.8. Расходы по кредитам (займам) признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

2.9. Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02 Приказ Минфина России от 19.11.2002 г. № 114н. при подготовке годовой отчетности применялось.

2.10. Заемные средства, срок погашения которых по договору займа и кредита превышает 12 месяцев, учитываются в составе долгосрочной задолженности (п. 19 ПБУ 4/99).

2.11. Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов (оказание юридических и консультационных услуг, проведение обследований и экспертиз, потребление услуги связи, вознаграждение банку за выдачу гарантии, другие затраты, непосредственно связанные с получением займов и кредитов) производятся в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы (п. 8 ПБУ 15/2008).

2.12. Расходы будущих периодов подлежат списанию в течение периода, к которому они относятся, равными долями. Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида. Расходы признаются с учетом связи между произведенными доходами и расходами путем их обоснованного распределения между отчетными периодами, когда расходы обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов и когда связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем.

В соответствии со ст. 39 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»:

платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, производимые в виде фиксированных разовых платежей, отражаются в бухгалтерском учете пользователя (лицензиата) как расходы будущих периодов и подлежат списанию в течение срока действия договора.

Затраты на приобретение лицензии в бухгалтерском учете оформляются записью по счету 97 "Расходы будущих периодов".

2.13. Чистая прибыль Общества по окончании отчетного года по фондам не распределяется, кроме формирования резервного фонда согласно Уставу Общества.

2.14. Основной вид деятельности – Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом. В собственности Общества находятся три здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Павловская, д.7., и здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Павловская, д. 7, стр. 1 и здания, расположенного по адресу: г. Москва, Замоскворечье, ул. Пятницкая, д. 29.

В связи с чем, к прямым расходам в бухгалтерском учете относятся следующие расходы, непосредственно связанные со зданием:

- Амортизация основных средств
- Страхование зданий
- Расходы по эксплуатации зданий
- Затраты на коммунальные услуги (электроснабжение, теплоснабжение и водоснабжение зданий)

Остальные расходы включены в состав управленческих расходов.

3. Рыночные риски

Рыночный риск – это возможность возникновения у организации финансовых потерь вследствие неблагоприятного изменения курсов иностранных валют, процентных ставок. Основной целью управления рыночным риском является оптимизация соотношения риск/доходность, минимизация потерь при реализации неблагоприятных событий и снижение величины отклонения фактического финансового результата от ожидаемого. Разделяют рыночный риск на следующие составляющие: процентный риск; валютный риск.

Управление процентным риском осуществляется путем оптимизации структуры активов и пассивов по срокам и ставкам и на основе анализа разрывов активов и пассивов,

Для управления процентным риском используются следующие методы:

- снижение процентного риска за счет проведения консервативной процентной политики;
- регулярный пересмотр ставок по привлечению денежных средств юридических лиц и физических лиц;
- анализ активов и пассивов по срокам их возврата и процентным ставкам;

Общество активно и эффективно использует все методы управления процентными рисками.

4. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности организации.

4.1. Расшифровки показателей бухгалтерской отчетности

4.1.1. Расшифровка показателя строки 1150 «Основные средства»

Расшифровка показателя строки 11501 «Основные средства в организации»

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.20	На 31.12.21	На 31.12.22
Основные средства:	1 257 005	27 693	23 360
- первоначальная стоимость	1 768 971	73 411	71 583
- начисленная амортизация	(511 966)	(45 717)	(48 223)

Основных средств отражены по первоначальной стоимости.

По прочим объектам основных средств был пересмотрен СПИ, ликвидационная стоимость на 31.12.2021г. и на 31.12.2022г. принята равной нулю:

№	Основное средство	Инв. номер	Способ начисления амортизации	Срок полезного использования, мес	Остаток срока полезного использования, мес	Ликвидационная стоимость
1	Лифт E2NE5136	00000226	Линейный способ	300,00	87,00	0
2	Лифт E2NE5137	00000227	Линейный способ	300,00	87,00	0
3	Лифт E2NE5138	00000228	Линейный способ	300,00	87,00	0
4	Лифт Shindler 5400 Павловская 2	00000564	Линейный способ	299,00	159,00	0
5	Лифт Shindler 5400 Павловская 2	00000565	Линейный способ	299,00	159,00	0
6	Лифт Shindler 5400 Павловская 2	00000566	Линейный способ	299,00	159,00	0
7	Лифт Shindler 5400 Павловская 2	00000567	Линейный способ	299,00	159,00	0
8	Лифт Shindler 5400 Павловская 2	00000568	Линейный способ	299,00	159,00	0
9	Лифт Shindler 5400 Павловская 2	00000569	Линейный способ	299,00	159,00	0
10	Система холодоснабжения и вентиляции	00000482	Линейный способ	254,00	84,00	0
11	Газовое пожаротушение в диспетчерской П2	00000570	Линейный способ	223,00	84,00	0
12	Турникет	00000929	Линейный способ	188,00	60,00	0
13	Турникет, ширина прохода 1088 мм	00000930	Линейный способ	188,00	60,00	0
14	Холодильная витрина с защитным стеклом Электролюкс	00000776	Линейный способ	168,00	36,00	0
15	Система контроля и управления доступом (АСКУД)	00000789	Линейный способ	192,00	60,00	0

Расшифровка показателя строки 11506 «Строительство объектов основных средств»

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.20	На 31.12.21	На 31.12.22
Незавершенная модернизация, в т.ч.:	53 251	102 887	----
Недвижимое имущество (офисное здание инв. №48)	53 251	102 887	----

В 2019 году начата модернизация фасадов здания (инв.№48), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Павловская, д. 7. На 31.12.2020г. стоимость произведенных затрат составила– 53 251 тыс. руб., на 31.12.2021г. – 102 887 тыс. руб. Работы закончены в декабре 2022 года.

Расшифровка показателя строки 11509 «Права пользования активами»

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.20	На 31.12.21	На 31.12.22
Право пользования активом "Земельный участок по Договору №М-05-017088-001 от 29.05.01г."	----	27 339	27 339
Право пользования активом "Земельный участок по Договору №М-05-035341-001 от 04.04.11г."	----	47 068	47 068
Право пользования активом "Земельный участок по Договору №М-01-017967 от 11.03.2001г."	----	6 218	6 218
Итого	----	80 625	80 625

С 2022г. Общество применяет правила ФСБУ 25/2018 в части аренды земельного участка. Приведенная стоимость рассчитана исходя из следующих условий с применением ставки дисконтирования 9 % (ставка средняя по привлеченным заемным средствам на 31.12.2021г.):

Право пользования активом "Земельный участок по Договору №М-05-017088-001 от 29.05.01г."

2022г.	Весь участок	БЦП П1		
Кадастровая стоимость	171 288 371,90	171 288 371,90	Признаны ППА и ОА в размере дисконтированной стоимости арендных платежей	Учтена отложенная сумма процентных расходов
Арендная плата	1,50%	2 569 325,58		
Площадь ЗУ	2383	2383		
за 1 кв.		642 331,39		
за 1 мес. 2022		231 597,69		
за 1 мес.		214 110,46		
Срок Договора	29.05.2001	29.05.2050		
ставка	0,09	01.01.2022		
лет	28			
кв	113,7			
мес	341	73 221 515,22	27 338 818,65	45 882 696,58

Право пользования активом "Земельный участок по Договору №М-05-035341-001 от 04.04.11г.":

2022г.	Весь участок	БЦП П2		
Кадастровая стоимость	280 112 582,34	280 112 582,34	Признаны ППА и ОА в размере дисконтированной стоимости арендных платежей	Учтена отложенная сумма процентных расходов
Арендная плата	1,50%	4 201 688,74		
Площадь ЗУ	3917	3917		
за 1 кв.		1 050 422,18		
за 1 мес. 2022		379 093,82		
за 1 мес.		350 140,73		
Срок Договора	04.04.2011	20.12.2059		
ставка	0,09	01.01.2022		
лет	38			
кв	152			
мес	456	160 011 609,04	47 067 786,16	112 943 822,88

Право пользования активом "Земельный участок по Договору №М-01-017967 от 11.03.2001г.":

2022г.	Весь участок	БЦП П29		
Кадастровая стоимость	164 904 717,39	164 904 717,39	Признаны ППА и ОА в размере дисконтированной стоимости арендных платежей	Учтена отложенная сумма процентных расходов
Арендная плата	1,50%	1 698 957,80		
Площадь ЗУ	1239	851		
за 1 кв.		424 739,45		
за 1 мес. 2022		158 358,01		
за 1 мес.		141 579,82		
Срок Договора	11.03.2001	11.03.2026		
ставка	0,09	01.01.2022		
лет	4			
кв	17			
мес	51	7 421 908,98	6 218 467,17	1 203 441,81

Приведенная стоимость потока платежей (PV) рассчитывается по формуле:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^t},$$

где C_t — денежный поток в году t ;
 t — порядковый номер года;
 r — ставка дисконтирования.

Расшифровка показателя строки 11602 «Материальные ценности предоставленные во временное владение и пользование»

В меж отчетный период с 31.12.2021г. по 01.01.2022г. Помещения, сдаваемые в аренду, переведены в состав Инвестиционной недвижимости и учитываются по переоцененной стоимости на счете 03.02. Рыночная стоимость признана Обществом справедливой стоимостью. Инвестиционная недвижимость подлежит ежегодной переоценке на 31 декабря. Для определения рыночной стоимости Общество привлекает профессионального оценщика ООО "АГЕНТСТВО "БИЗНЕС-АКТИВ" (ИНН 7702705808).

		тыс. руб.		
Инвестиционная недвижимость		На 31.12.20	На 31.12.21	На 31.12.22
Здание по адресу: г. Москва, Павловская, д.7 (S=9043,70 кв.м)		----	933 105	945 889
Здание по адресу: г. Москва, Павловская, д.7, стр.1		----	2 473 666	2 507 555
Здание по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д.29		----	624 752	686 165
Итого стр. 11602		----	4 031 523	4 139 609

4.1.2. Данный пункт не применяется

4.1.3. Расшифровка показателей строки 1230 «Дебиторская задолженность»

		тыс. руб.		
Наименование	Счет	На 31.12.20	На 31.12.21	На 31.12.22
Авансы, выданные поставщикам	60.02	31 802	35 310	3 198
Задолженность покупателей	62.01	419	7 691	3 596
Проценты к получению	76.03	94	221	----
Расчеты с прочими дебиторами	76	1 932	1 954	2 438
Итого по стр. 1230		34 247	45 176	9 232

		Тыс. руб.		
Существенные контрагенты, задолженность по которым более 5% от всей суммы дебиторской задолженности: Наименование дебитора	Счет	На 31.12.20	На 31.12.21	На 31.12.22
ООО «АПОЛЛО КОНСТРАКШН»	60.02	161	4 976	2 005
АО «МОСЭНЕРГОСБЫТ»	60.02	45	312	----
ООО "БАУМЕТАЛЛ ГРУПП"	60.02, 60.32	25 349	21 782	----
ООО "СЕНТРАЛ ПРОПЕРТИЗ"	60.02	6 000	6 000	----
АО "Каспийский Трубопроводный Консорциум - Р"	62.01	----	6	
ООО «Гастротека»	62.01	----	1 850	1 450
ООО "Студия Эстрина"	60.02	236	----	----
ООО «ПЕРСОНА»	62.01	----	1 810	896
ООО "ПРАЙМСТАР Ресторантс Групп"	62.01	140	3 531	716
Департамент земельных ресурсов	76.09	1 805	1 832	2 286
Прочие несущественные		511	3 077	1 879

4.1.4. Расшифровка показателей «Финансовые вложения»

Расшифровка показателей строки 1170 «Финансовые вложения» (Долгосрочные)

По строке 1170 отражены:

Наименование контрагента	Номер счета	Сумма по балансу, тыс. руб.			
		На 31.12.20	На 31.12.21	На 31.12.22	Основание
ООО «ФАБУЛА КОМ»	58.33	----	----	----	Соглашение о новации №1 от 04.07.14г. (Займ под 8%)
ООО «ФАБУЛА КОМ»	58.03	212 725	----	----	Соглашение о новации №1 от 04.07.14г. (Займ под 8%)
ООО «ФАБУЛА КОМ»	58.03	249 600	----	----	Договор займа №б/н от 13.10.15г. (Займ под 10%)
ООО «ФАБУЛА КОМ»	58.01	125 656	844 398	----	Купля-продажа доли №б/н от 22.12.20г.
ООО "ПАРУС УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ" Д.У.ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс"	58.03	----	----	100 000	Договор займа №1 от 27.10.2022г. (Займ 0%)
Итого стр. 1170		587 981	844 398	100 000	x

26.07.2022г. ликвидировано ООО «Фабула Ком». Так как АО «Бизнес Центр Павловский» являлось единственным участником ООО «Фабула Ком», то всё имущество ООО «Фабула Ком» передано АО, а стоимость финансовых вложений списана на расходы АО.

Кроме того, при получении имущества начислен налог с дивидендов по ставке 13 % в размере 870 тыс. руб.:

Счет, Наименование счета	Обороты за период, руб.	
	Дебет	Кредит
Прочие доходы и расходы		
91, Прочие доходы и расходы		
91.01, Прочие доходы		
Доходы полученные при ликвидации дочерних компаний. НОБ		861 945 366,92
91.02, Прочие расходы		
Расходы по ликвидации дочерних компаний. НОБ	855 252 126,22	
Итого Дивиденды		6 693 240,70
	0,13	870 121
Итого Дивиденды за вычетом налога		5 823 119,41

Проценты, начисленные по финансовым вложениям согласно стр. 1170, отражены по стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы».

тыс. руб.

Наименование контрагента	Счет	На 31.12.20	На 31.12.21	На 31.12.22
ООО "ФАБУЛА КОМ"	76.39	----	----	----
ООО «ФАБУЛА КОМ»	76.03	250 091	----	----
Итого стр. 1190		250 091	----	----

Движение финансовых вложений:

Проценты, начисленные по финансовым вложениям, указанным по стр. 1170, отражены по стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы»:

- проценты за 2021г. по предоставленным займам в рублях по строке 11906 в сумме 8 626 тыс. руб.

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная стоимость	Курсовая разница	Поступило	выбыло (погашено)		начисленные процентов	первоначальная стоимость	Курсовая разница
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка			
Долгосрочные - всего	за 2022 г.	844 398	-	100 000	(844 398)	-	-	100 000	-
	за 2021 г.	587 981	-	718 742	(462 325)	-	8 626	844 398	-
Доли Фабула КОМ	за 2022 г.	844 398	-	-	(844 398)	-	-	-	-
	за 2021г.	125 656	-	718 742	-	-	-	844 398	-
займы в рублях	за 2022 г.	-	-	100 000	-	-	-	100 000	-
	за 2021 г.	462 325	-	-	(462 325)	-	8 626	-	-

4.1.5. Сведения о собственном капитале.

Тыс. руб.

Наименование	На 31.12.20	На 31.12.21	На 31.12.22
Сумма чистых активов	70 501	2 954 862	2 153 715
Уставный капитал	7 944	7 944	7 944
Резервный капитал	397	397	397

По итогам 2013 года согласно Уставу и п. 1 ст. 35 Закона N 208-ФЗ об Акционерных Обществах был сформирован резервный капитал, выделяемый из чистой прибыли организации для покрытия возможных убытков и потерь, в размере 5 % от размера Уставного капитала (Решение единственного акционера №02/2014 от 03.06.2014г.)

В 2021 году принято решение о ликвидации ООО «Фабула Ком», в результате чего по Решению ликвидатора ААО «Бизнес Центр Павловский» получило имущество ООО на сумму 861 945 тыс. руб. Окончание ликвидации и полная передача имущества произошла 26.07.2022г.

4.1.6. Расшифровка показателя строки 1450 «Прочие долгосрочные обязательства»

По строке 14501 отражена сумма полученных обеспечительных платежей согласно долгосрочным договорам аренды.

тыс. руб.

№п/п	Арендатор	Здание	Счет	На 31.12.20	На 31.12.21	На 31.12.22
1	ООО «АВЕВА»	П1	76.06	3 056	----	----
2	ООО «АЛД Автомотив»	П1	76.06	369	446	446
3	Небанковская кредитная организация «Электронный платежный сервис» (ООО)	П1	76.06	6 038	6 454	----
4	АО «Каспийский Трубопроводный Консорциум – Р»	П1/П2	76.06	37 429	40 751	45 782
5	ООО «Издательская Группа «Азбука-Аттикус»	П1	76.06	6 551	---	----
6	ООО «Издательская Группа «Азбука-	П1	76.06	1 499	---	----

	Аттикус»					
7	ООО «ЮРАГЕНТПРОФИ»	П1/П2	76.06	234	234	----
8	ООО «ЛР РУС»	П1	76.06	1 645	1 774	1 805
9	ООО «МАРТИНЕКС М»	П1	76.06	2 544	2 565	2 693
10	ООО «МАРТИНЕКС ЦЕНТР»	П1	76.06	613	639	676
11	ООО «РГХО»	П2	76.36	4 769	5 149	----
12	ООО «ДЖЕТ КОНСАЛТИНГ ПАРТНЕРС»	П1	76.06	295	315	341
13	ООО «ИНТЕРМАЯК»	П1	76.06	121	129	140
14	ООО «КОНКОРДИЯ ХОЛДИНГ»	П1	76.06	72	77	83
15	ООО «ПРАЙМИНВЕСТ ХОЛДИНГ»	П1	76.06	90	96	104
16	ООО «КЛМ»	П29	76.06	----	1 689	1 689
17	ООО «КФ-ЦЕНТР БАР»	П29	76.06	----	1 138	----
18	ООО «МАРУ П»/ ООО «ИТАДАКИМАС»	П29	76.06	----	1 458	1 458
19	ООО «ПЕРСОНА»	П29	76.06	----	1 738	1 738
20	ООО «Праймстар Ресторанс Групп»	П29	76.06	----	1 312	1 312
21	ООО «Праймстар Ресторанс Групп»	П2	76.06	----	442	442
22	Филиал АО «СТМикроэлектроникс СА» (Швейцария)	П2	76.06	----	1 697	1 697
23	ООО «Энел Грин Пауэр Рус»	П2	76.06	----	1 945	1 945
24	АО «ОТЭКО»	П2	76.06	----	----	8 166
25	ООО «СТРЕЙТИНВЕСТ»	П1	76.06	----	----	1 931
26	ПАО «ЭЛ5-ЭНЕРГО»	П2	76.06	----	----	9.177
27	ООО НПО Б ЭНД Б ИНДАСТРИЗ	П2	76.06	----	----	2 026
ИТОГО по стр. 1450				65 325	70 047	83 651

По строке 14502 отражены расчеты по аренде полученной:

тыс. руб.					
Неп/п	Арендодатель	Счет	На 31.12.20	На 31.12.21	На 31.12.22
1	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	76.07	----	80 625	78 835

Организация ретроспективно не отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Минфина от 16.10.2018 № 208н.

По Договорам аренды земельного участка:

- №М-05-017088-001 от 29.05.01г. П1
- №М-05-035341-001 от 04.04.11г. П2
- №М-01-017967 от 11.03.2001г. П29

на 31 декабря 2021 года одновременно признано право пользования активом (далее – ППА) и обязательство по аренде (далее – ОА) с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

4.1.7. Расшифровка показателя строки 1520 «Кредиторская задолженность»

тыс. руб.

Наименование	Строка баланса	Счет	На 31.12.20	На 31.12.21	На 31.12.22
Задолженность поставщикам	15201	60.01	8 112	13 083	9 673
Авансы, полученные от покупателей, в т.ч. обеспечительные платежи по краткосрочным договорам аренды	15202	62.02, 62.32, 76.06, 76.36	81 616	100 494	95 263
Задолженность в бюджет по НДС	15203	68.02	24 551	28 809	23 340
Задолженность в бюджет по налогу на имущество	15203	68.08	4 621	11 501	15 875
Задолженность в бюджет по налогу на прибыль	15203	68.04	3 891	2 262	2 180
Расчеты с прочими кредиторами	15209	76.01,76 .05, 76.09	481	502	692
Итого по стр. 1520			123 272	156 651	147 023

Контрагенты, задолженность по которым более 5% от всей суммы кредиторской задолженности:

тыс. руб.

Наименование кредитора	Счет	На 31.12.20	На 31.12.21	На 31.12.22
АО «Каспийский Трубопроводный Консорциум – Р»	62.02*	55 447	59 379	66 826
ООО «Сентрал Пропертиз»	60.01	3 782	4 227	1239
ПАО «Энел Россия»	62.32*	9 931	9 729	43
ООО "Издательская Группа "Азбука-Аттикус"	76.06, 62.02*	----	12 793	----
Задолженность в бюджет ИФНС №25	68	33 063	42 571	39 385
Прочие несущественные		21 049	27 952	39 530

* - суммы без учета НДС (Дт 76АВ)

4.1.8. Расшифровка показателя строки 1410 «Долгосрочные заемные средства»

Кредитор	Общий лимит, тыс. руб.	Дата выдачи	Дата погашения	Ставка, % по траншам	Обеспечение	На 31.12.20		На 31.12.21		На 31.12.22	
						Сумма долга, тыс.руб.	Непогашенные %, тыс.руб.	Сумма долга, тыс.руб.	Непогашенные %, тыс.руб.	Сумма долга, тыс.руб.	Непогашенные %, тыс.руб.
Банк ВТБ (ПАО) Кредитное соглашение №02157/МР от 20.10.2017г.	2 086 346	20.10.17	20.10.24	Ключевая ставка + 1%	Договор об ипотеке №02157МР-ДИ от 22.11.2017г.	1 872 495	----	1 773 394	----	1 712 616	----
Банк ВТБ (ПАО) Кредитное соглашение №02897/МР от 29.12.2018г.	200 000	10.04.2019	27.12.2025	Ключевая ставка + 1,25%	Договор о последующей ипотеке №02897МР-ДИ от 29.12.2018г.	93 750	----	90 000	----	87 003	----
Итого стр. 1410	-					1 966 245		1 863 394		1 799 619	

Заключен Кредитный договор №02897/МР от 29.12.2018г. с ВТБ Банком. Лимит выдачи кредита составляет 200 млн. рублей. Денежные средства по Кредитному договору Общество получило 10.04.2019г.

4.1.9. Расшифровка показателя строки 1510 «Краткосрочные заемные средства»

Кредитор	Общий лимит, тыс. руб.	Дата выдачи	Дата погашения	Ставка, % по траншам	Обеспечение	На 31.12.20		На 31.12.21		На 31.12.22	
						Сумма долга, тыс.руб.	Непогашенные %, тыс.руб.	Сумма долга, тыс.руб.	Непогашенные %, тыс.руб.	Сумма долга, тыс.руб.	Непогашенные %, тыс.руб.
Банк ВТБ (ПАО) Кредитное соглашение №02157/МР от 20.10.2017г.	2 086 346	20.10.17	20.10.24	Ключевая ставка + 1%	Договор об ипотеке №02157МР-ДИ от 22.11.2017г.	88 670	11 140	104 317	18 983	104 317	146 784
Банк ВТБ (ПАО) Кредитное соглашение №02897/МР от 29.12.2018г.	200 000	10.04.2019	27.12.2025	Ключевая ставка + 1,25%	Договор о последующей ипотеке №02897МР-ДИ от 29.12.2018г.	3 250	615	4 000	983	5 000	7 536
Итого стр. 1510						91 920		108 317		109 317	
Итого стр. 15104						----	11 755		19 966		154 320
Итого стр. 1510							103 675		128 283		263 637

Начисленные проценты по рублевым кредитам составили в 2020 году – 123 531 тыс. руб., в 2021 году – 134 377 тыс. руб., в 2022г. – 225 721 тыс. руб.

4.1.10. Расшифровка показателя «Обеспечения обязательств и платежей выданные и полученные»

По состоянию на 31.12.22г., на 31.12.20г. и на 31.12.21г.– по Договору об ипотеке №02157МР-ДИ от 22.11.2017г. с Банком ВТБ (ПАО) в размере 3 045 996 тыс. руб. отражена оценочная стоимость предмета ипотеки:

№ п/п	Наименование объекта и его назначение	Вид права	Общая площадь объекта, кв. м.	Адрес местоположения	Кадастровый (условный) номер объекта	Инвентарный номер	Дата постановки на баланс
1	Помещения, назначение: нежилое.	Свидетельства о собственности Серия 77АМ № 443691 от 08 июля 2010 г	8981.5	г. Москва, ул. Павловская, д. 7	77-77-12/010/2008-715	48	21.11.02
2	Помещения, назначение: нежилое.	Свидетельства о собственности Серия 77АМ № 443690 от 08 июля 2010г.	62.2	г. Москва, ул. Павловская, д. 7	77-77-12/010/2008-714	48	21.11.02
3	Помещение, назначение: нежилое.	Свидетельства о собственности Серия 77АМ№449565 от 02.12.10г	403.6	г. Москва, ул. Павловская, д. 7, строен. 1	77-77-05/077/2010-575	481	30.04.10
4	Помещения, назначение: нежилое.	Свидетельство о собственности Серия 77АМ№421166 от 26.01.11г	18138.4	г. Москва, ул. Павловская, д. 7, строен. 1	77-77-05/077/2010-574	481	30.04.10

в т.ч. права аренды земельных участков:

№ п/п	Наименование объекта и его назначение	Вид права	Общая площадь объекта, кв. м.	Адрес местоположения	Кадастровый (условный) номер объекта	Инвентарный номер	Дата постановки на баланс
1	Земельный участок, назначение: для эксплуатации административного здания.	Договор аренды земли №М-05-017088-001 от 29.05.11г.	2383	г. Москва, Павловская улица, вл. 7	770501004030	---	---
2	Земельный участок, назначение: для эксплуатации административного здания.	Договор аренды земли №М-05-035341от 04.04.11г.	3917	г. Москва, Павловская улица, вл. 7	770501004070	---	---

Заключен Договор о последующей ипотеке №02897МР-ДИ от 29.12.2018г.
Прочие выданные обеспечения обязательств и платежей отсутствуют.

4.1.11. Расшифровка показателя «Объекты основных средств, предоставленные и полученные в аренду»

4.1.11.1 Основные средства, полученные в аренду.

- Обществом заключены долгосрочные договоры аренды земельных участков (см. п.4.1.1 Пояснений).

4.1.11.2 Основные средства, сданные в аренду, переведены в состав Инвестиционной недвижимости и отражены по стр. 1160 "Доходные вложения в материальные ценности" (см. п. 4.1.1. Пояснений).

По состоянию на 31.12.20г. предоставлены в аренду частично здания по адресу: г. Москва, ул. Павловская д.7 (П1) и г. Москва, ул. Павловская д. 7, стр. 1 (П2):

Здание	Общая площадь, кв. м	Сдаваемая площадь, кв. м
П1	9 043,70	7 711,14
П2	18 542,00	15 988,88 в т.ч. парковка 6.644,4

По состоянию на 31.12.21г. предоставлены в аренду частично здания по адресу: г. Москва, ул. Павловская д.7 (П1), г. Москва, ул. Павловская д. 7, стр. 1 (П2), г. Москва, ул. Пятницкая, д. 29 (П29):

Здание	Общая площадь, кв. м	Сдаваемая площадь, кв. м
П1	9 043,70	7 694,15
П2	18 542,00	18 215,90 в т.ч. парковка 6 644,4
П29	2 701,5	2 451,0

По состоянию на 31.12.21г. предоставлены в аренду частично здания по адресу: г. Москва, ул. Павловская д.7 (П1), г. Москва, ул. Павловская д. 7, стр. 1 (П2), г. Москва, ул. Пятницкая, д. 29 (П29):

Здание	Общая площадь, кв. м	СДАНО В АРЕНДУ м2	ВАКАНТНО м2
П1	9 043,70	5 883,2	1 720,53
П2	18 542,00	18 215,90 в т.ч. парковка 6 644,4	0
П29	2 701,5	1 782,00	669,00

4.1.12. Данный пункт не применяется

4.1.13. Расшифровка показателя строки 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

Расшифровка показателей строки 12505 «Расчетные счета»:

тыс. руб.

Наименование счета	На 31.12.20	На 31.12.21	На 31.12.22
Расчетные счета, в т.ч.	7 461	4 679	2 110
Расчетный счет Райффайзенбанк	270	342	64
Расчетный счет Веста	249	9	---
Расчетный счет ВТБ	6 942	4 324	2 046
Расчетный счет Тинькофф Банк	---	4	---

Расшифровка показателей строки 12513 «Депозитные счета»:

По строке 12513 на 31.12.20г. отражены средства, размещенные на депозит:

Наименование	Номер счета	Сумма по балансу, тыс. руб.	Основание/ (% ставка)	Дата возврата
БАНК ВТБ (ПАО)	55	30 000	Депозитный договор от 15.12.20г. (3,65%)	19.01.21
БАНК ВТБ (ПАО)	55	20 000	Депозитный договор от 15.12.20г. (3,60%)	11.01.21
БАНК ВТБ (ПАО)	55	39 000	Депозитный договор от 29.12.20г. (3,40%)	14.01.21
БАНК ВТБ (ПАО)	55	78 000	Депозитный договор от 30.12.20г. (3,30%)	18.01.21
Итого стр. 1240		167 000		

По строке 12513 на 31.12.21г. отражены средства, размещенные на депозит:

Наименование	Номер счета	Сумма по балансу, тыс. руб.	Основание/ (% ставка)	Дата возврата
БАНК ВТБ (ПАО)	55	30 000	Депозитный договор от 15.12.21г. (7,35%)	19.01.22
БАНК ВТБ (ПАО)	55	40 000	Депозитный договор от 23.12.21г. (7,50%)	10.01.22
БАНК ВТБ (ПАО)	55	30 000	Депозитный договор от 24.12.21г. (7,50%)	19.01.22
БАНК ВТБ (ПАО)	55	39 000	Депозитный договор от 29.12.21г. (7,10%)	17.01.22
БАНК ВТБ (ПАО)	55	4 000	Депозитный договор от 30.12.22г. (0,10%)	14.01.22
Итого стр. 1240		143 000		

По строке 12513 на 31.12.22г. отражены средства, размещенные на депозит:

Наименование	Номер счета	Сумма по балансу, тыс. руб.	Основание/ (% ставка)	Дата возврата
БАНК ВТБ (ПАО)	55	150 000	Депозитный договор от 27.12.22г. (7,0%)	18.01.23
БАНК ВТБ (ПАО)	55	40 400	Депозитный договор от 27.12.22г. (7,0%)	10.01.23
БАНК ВТБ (ПАО)	55	3 400	Депозитный договор от 29.12.22г. (7,0%)	09.01.23
Райффайзенбанк (АО)	55	8 300	Депозитный договор от 29.12.22г. (0,04%)	10.01.23
БАНК ВТБ (ПАО)	55	6 700	Депозитный договор от 30.12.22г. (7,00%)	10.01.23
Итого стр. 1240		208 800		

4.1.14. Расшифровка показателя строки 1530 «Доходы будущих периодов»

По строке 1530 отражен ежемесячный доход от безвозмездного получения неотделимых улучшений от арендатора ЗАО «ЭНЕРДЖИ КОНСАЛТИНГ/Бизнес Серв»:

Наименование показателя	Тыс. руб.		
	2022г.	2021г.	2020г.
Безвозмездно полученные неотделимые улучшения	312	341	370

4.2. Расшифровка показателей Отчета о финансовых результатах

4.2.1. Основным видом деятельности организации является сдача собственного недвижимого имущества в аренду.

тыс. руб.

Наименование показателя	2021 г.	2022 г.
Выручка от основного вида деятельности – сдачи внаем собственного недвижимого имущества (100% от общей суммы реализации)	599 904	719 401
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	(127 755)	(117 654)
Управленческие и коммерческие расходы	(46 222)	(46 763)
Прибыль от продаж	425 927	554 984
Проценты к получению	11 953	17 640
Проценты к уплате	(134 377)	(225 721)
Прочие доходы	1 520	158 872
Прочие расходы	(45 717)	(1 063 809)
Прибыль (Убыток) до налогообложения	1 082 365	(558 034)
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	1 030 368	(617 807)
Базовая прибыль (убыток) на акцию	130	(78)

4.2.2. Расшифровка показателя строки 2120 «Себестоимость проданных товаров, работ, услуг»:

тыс. руб.

Наименование показателя	2021г.	2022г.
Амортизация ОС и НМА	39 432	4 602
Водоснабжение	705	1 739
Страховая премия	793	836
Тепло	5 874	7 192
Эксплуатация и управление зданий	59 887	67 330
Электроэнергия	21 063	27 351
Прочие	----	10
Итого	127 755	109 060

4.2.3. Расшифровка показателя строки 2220 «Управленческие расходы»

тыс. руб.

Наименование показателя	2021г.	2022г.
Аренда земли	7 221	----
Аудиторская проверка	420	420
Вознаграждение агента, маркетинг	932	5 000
Нотариальные услуги	25	40
Оплата труда	167	254
ОС и НМА в МПЗ	25	1 942
Прочие расходы	2 831	7 446
Ремонтные работы	12 524	8 594
Страховые взносы (ЕЧН до 2010 г.)	50	70
Услуги по управлению	21 825	31 356
Услуги связи	202	235
Итого	46 222	55 357

4.2.4. Расшифровка показателя строки 2320 «Проценты к получению»

тыс. руб.

Наименование показателя	2021г.	2022г.
Проценты по депозитам и займам	11 953	17 640
Итого	11 953	17 640

4.2.5. Расшифровка показателя строки 2330 «Проценты к уплате»

тыс. руб.

Наименование показателя	2021г.	2022г.
Проценты к уплате по заемным средствам	134 377	225 721
Итого	134 377	225 721

4.2.6. Расшифровка показателя строки 2340 «Прочие доходы»

тыс. руб.

Наименование показателя	2021г.	2022г.
Прочие доходы	71	205
Доходы, полученные при ликвидации ООО «Фабула Ком»	823 059	38 886
Удержание обеспечительного платежа, штрафы, пени	----	24 479
Доходы в виде списания кредиторской задолженности	21	
Переоценка ОС (не принимаемые в НУ)	----	95 302
Прибыль прошлых лет (в т.ч. налог на имущество)	1 428	----
Итого	824 579	158 872

4.2.7. Расшифровка показателя строки 2350 «Прочие расходы»

тыс. руб.

Наименование показателя	2021г.	2022г.
Госпошлина	398	194
Курсовые разницы	2	----
Налог на имущество	44 960	63 499
НДС	1	974
Не принимаемые для целей налогообложения (Представительские расходы, штрафы и пени ИФНС)	261	138
Услуги банка	95	59
Переоценка ОС (не принимаемые в НУ)	----	136 834
Процентный расход (Аренда земли)	----	6 859
Расходы по ликвидации дочерних компаний. НОБ	----	855 252
Итого	45 717	1 063 809

4.2.8. Информация по формированию Налога на прибыль

тыс. руб.

Наименование показателя	2021г.	2022г.
Прибыль /(Убыток) до налогообложения	1 082 365	(558 034)
Текущий налог на прибыль в НУ	(52 455)	(48 489)
Отложенный налог на прибыль	744	(10 414)
Списание на финансовый результат отложенных налоговых активов по убыткам прошлых лет/прочий налог	(286)	(870)
Чистая прибыль (убыток)	1 030 368	(617 807)

тыс. руб.

Финансовый результат в БУ и НУ	Сумма дохода/расхода за 2022г.	Налог на прибыль (20%) за 2022г.
Прибыль текущего периода в БУ	(558 034)	(111 607)
Прибыль текущего периода в НУ	242 444	48 489

Финансовый результат в БУ и НУ	Сумма дохода/расхода за 2021г., тыс. руб.	Налог на прибыль (20%) за 2021г., тыс. руб.
Прибыль текущего периода в БУ	1 082 365	216 473
Прибыль текущего периода в НУ	262 274	52 455

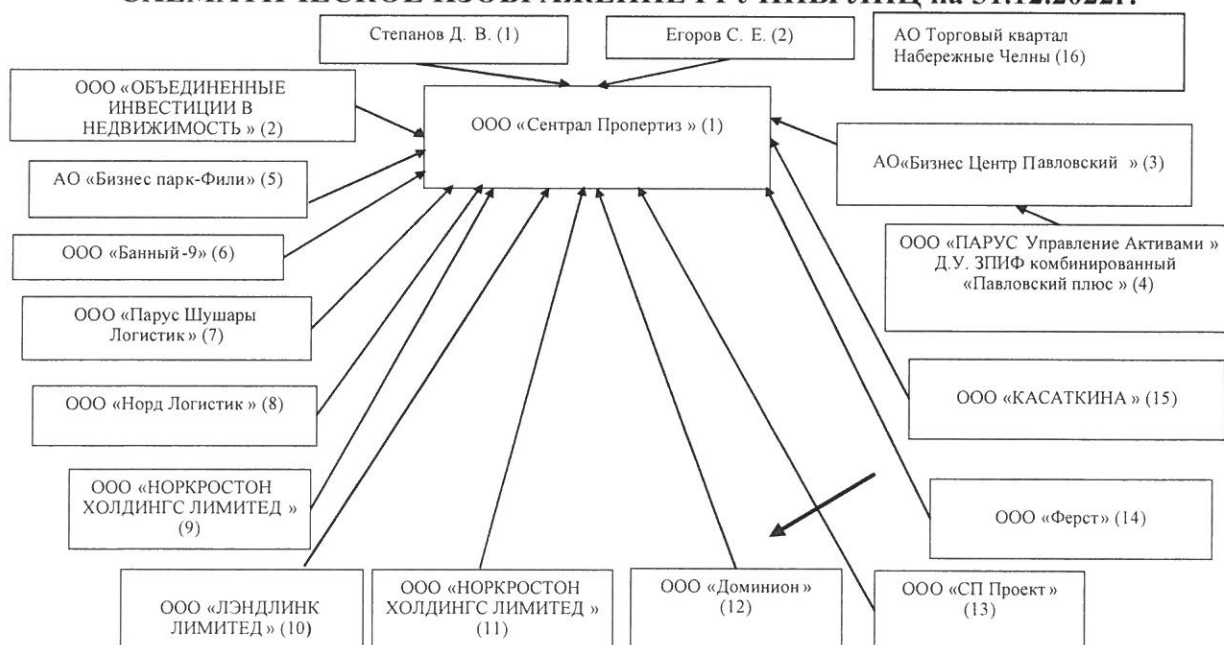
5. События после отчетной даты.

Ведение бухгалтерского учета событий после отчетной даты и раскрытие информации о них в отчетности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н.

Существенных событий нет.

6. Связанные стороны и операции с ними.

СХЕМАТИЧЕСКОЕ ИЗОБРАЖЕНИЕ ГРУППЫ ЛИЦ на 31.12.2022г.



6.1. Согласно Протоколу внеочередного собрания акционеров №3/2021 от 11.08.21г., Протоколу внеочередного собрания акционеров №5/2021 от 27.12.21г., Протоколу №2/2022 от 21.03.2022г. и Протоколу №6/2022 от 28.10.2022г. были начислены и выплачены дивиденды в следующем размере:
тыс. руб.

Акционер	В 2021г.	В 2022г.
ООО "ПАРУС УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс"	215 021	183 000
ИТОГО	215 021	183 000

6.2. ООО «Сентрал Пропертиз»

6.1.1 Арендатор

Заключен Договор аренды нежилого помещения №БЦП-19-21/Ар от 16.11.2019г. и №БЦП-22-04/Ар от 31.10.2022г. Выручка по Договорам за 2022г. – 11 011 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2021г. – 11 220 тыс. руб., в т.ч. НДС.

По состоянию на 31.12.22г. задолженность отсутствует.

6.1.2 Управляющая компания

Заключен Договор на передачу полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании №УО-4 от 26 октября 2010 года. Вознаграждение за исполнение функций исполнительного органа в 2021г. составило 27 152 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, в 2022г. – 37 994 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%. Задолженность АО по Договору на 31.12.22г. составляет 1 239 тыс. руб., является текущей и погашена 18.01.2023г.

6.3. ООО «ФАБУЛА КОМ» - заемщик, с 22.12.2020г. АО «Бизнес Центр Павловский» является единственным участником ООО «Фабула Ком»:

Договор	Общий лимит	Дата выдачи	Дата погашения	Ставка, %	Обеспечение	На 31.12.20, тыс. руб.		На 31.12.21, тыс. руб.		На 31.12.22, тыс. руб.	
						Сумма долга	Непогашенные %%	Сумма долга	Непогашенные %%	Сумма долга	Непогашенные %%
Соглашение о новации №1 от 04.07.14г	6 750 тыс. USD	04.07.14	31.12.24	8	нет	----	----	----	----	----	----
Соглашение о новации №1 от 04.07.14г ДС от 01.03.20г.	151 875 тыс. руб.	04.07.14	31.12.24	8	нет	212 725	120 914	----	----	----	----
Договор займа №6/н от 13.10.15г.	249 600 тыс. руб.	14.10.15	31.12.25	10	нет	249 600	129 177	----	----	----	----
Договор займа №6/н от 26.12.16г. (Займ под 7%)	100 000 тыс. руб.	26.12.16	31.12.19	7	нет	----	----	----	----	----	----

Финансовые вложения в ООО «ФАБУЛА КОМ» на 31.12.2021г. составляют 844 398 тыс. руб.

26.07.2022г. ООО «Фабула Ком» ликвидировано. Имущество перешло к АО. В результате ликвидации получен доход в размере 6.693 тыс. рублей. Налог с дивидендов начислен и уплачен в бюджет в размере 870 тыс. рублей.

6.4. ООО «Банний-9» - арендатор, управляющей компанией которого является ООО «Сентрал Пропертиз», в состав участников которого входят акционеры АО «Бизнес Центр Павловский»:

Гарифуллин Искандар Гатинович
Тахаутдинов Шафагат Фахразович
Тихтуров Евгений Александрович

Заключен Договор аренды нежилого помещения №БЦП-19-24/Ар от 16.11.2019г. Выручка по данному Договору за 2021г. – 238 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2022г. – 251 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%.
По состоянию на 31.12.2г. задолженность отсутствует.

6.5. ООО «Альмерия» - арендатор, в состав участников которого входят акционеры АО «Бизнес Центр Павловский»:

С 29.01.2021г. единственный участник ООО «Альмерия» - единственный акционер АО «Бизнес Центр Павловский» - ООО "ПАРУС УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ" Д.У.ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс".
09.03.2022г. у ООО «Альмерия» внесена запись в ЕГРЮЛ о смене собственников, в результате чего ООО «Альмерия» на 31.12.2022г. не является связанной стороной.

Заключен Договор аренды нежилого помещения №БЦП-20-3/Ар от 11.03.2020г.. Выручка по данным Договорам за 2021г. – 182 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2022г. – 160 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%.
По состоянию на 31.12.22г. задолженность отсутствует.

6.6. ООО «Эликом» - арендатор, в состав участников которого входят акционеры АО «Бизнес Центр Павловский»:

С 29.01.2021г. единственный участник ООО «Альмерия» - единственный акционер АО «Бизнес Центр Павловский» - ООО "ПАРУС УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ" Д.У.ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс".
04.08.2022г. ООО «Эликом» ликвидировано.

Заключен Договор аренды нежилого помещения №БЦП-19-17/Ар от 17.10.2019г. Выручка по Договору за 2021г. – 244 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2022г. – 156 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%.
По состоянию на 31.12.22г. задолженность отсутствует.

6.7. ООО «Объединенные инвестиции в недвижимость» - арендатор, единственным участником которого на 31.12.2020г. являлась Управляющая компания АО «Бизнес Центр Павловский» - ООО «Сентрал Пропертиз».

С мая 2021г. в состав участников ООО «Объединенные инвестиции в недвижимость» входят:

Аванесян Игорь Григорьевич	Акционер до 25.01.2021г.
Большаков Антон Александрович	Акционер до 25.01.2021г.
Степанов Денис Вячеславович	Президент УК ООО «Сентрал Пропертиз», участник ООО «Парус Управление Активами» - Доверительный управляющий ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс".
Стародубцев Кирилл Владимирович	участник ООО «Парус Управление Активами» - Доверительный управляющий ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс".
Новиков Алексей Николаевич	участник ООО «Парус Управление Активами» - Доверительный управляющий ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс".
Егоров Сергей Евгеньевич	Генеральный директор УК ООО «Сентрал Пропертиз», участник ООО «Парус Управление Активами» - Доверительный управляющий ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс".

Заключен Договор аренды нежилого помещения №БЦП-18-23/Ар от 01.09.2018 г. Выручка по данному Договору за 2021г. – 56 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2022г. – 60 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%.
По состоянию на 31.12.22г. задолженность отсутствует.

6.8. ООО «Доминион» - арендатор, управляющей компанией и участником которого является ООО «Сентрал Пропертиз».

Заключен Договор аренды нежилого помещения №БЦП-21-03/Ар от 09.06.2021г. Выручка по Договору за 2021г. – 49 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2022г. – 93 тыс. руб., в т.ч. НДС
По состоянию на 31.12.22г. задолженность отсутствует.

6.9. ООО «СП-Проект» - арендатор, управляющей компанией и участником которого является ООО «Сентрал Пропертиз».

Заключен Договор аренды нежилого помещения №БЦП-21-04/Ар от 21.07.2021 г. Выручка по Договору за 2021г. – 29 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2022г. – 91 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%
По состоянию на 31.12.22г. задолженность отсутствует.

6.10. ООО «Парус Управление Активами» - арендатор, являющийся доверительным управляющим ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс" – единственного акционера АО, участниками которого являются сотрудники Управляющей компании ООО «Сентрал Пропертиз»:

Степанов Денис Вячеславович	Президент УК ООО «Сентрал Пропертиз»
Егоров Сергей Евгеньевич	Генеральный директор УК ООО «Сентрал Пропертиз»,

Заключены Договоры аренды нежилого помещения №БЦП-20-9/Ар от 22.06.2020г. и №БЦП-21-02/Ар от 17.06.2021г. Выручка по Договорам за 2021г. – 2 474 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, в 2022г. – 3 291 тыс. руб.
По состоянию на 31.12.22г. задолженность отсутствует.

6.11. ООО «НОРД Логистик» - арендатор, управляющей компанией которого является ООО «Сентрал Пропертиз», в состав участников которого входят:

Степанов Денис Вячеславович	Президент УК ООО «Сентрал Пропертиз»
Егоров Сергей Евгеньевич	Генеральный директор УК ООО «Сентрал Пропертиз»,

Заключен Договор аренды нежилого помещения №БЦП-21-3/Ар от 02.02.2021г. Выручка по Договору за 2021г. – 213 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2022г. – 253 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%
По состоянию на 31.12.22г. задолженность составляет 21 тыс. руб., является текущей и погашена 11.01.2023г.

6.12. ООО «Парус Шушары Логистик» - арендатор, управляющей компанией которого является ООО «Сентрал Пропертиз», в состав участников которого входят:

Степанов Денис Вячеславович	Президент УК ООО «Сентрал Пропертиз»
Егоров Сергей Евгеньевич	Генеральный директор УК ООО «Сентрал Пропертиз»,

Заключен Договор аренды нежилого помещения №БЦП-21-2/Ар от 02.02.2021 г. Выручка по Договору за 2021г. – 146 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2022г. – 174 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%
По состоянию на 31.12.22г. задолженность составляет 15 тыс. руб., является текущей и погашена 11.01.2023г.

6.13. ООО «Лэндлинк Лимитед» - арендатор, управляющей компанией которого является ООО «Сентрал Пропертиз», в состав участников которого входят:

Степанов Денис Вячеславович	Президент УК ООО «Сентрал Пропертиз»
Аванесян Игорь Григорьевич	Акционер до 25.01.2021г.
Большаков Антон Александрович	Акционер до 25.01.2021г.

Заключен Договор аренды нежилого помещения №БЦП-19-20/Ар от 16.11.2019г. Выручка по Договору за 2021г. – 228 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2022г. – 319 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%.

По состоянию на 31.12.22г. задолженность отсутствует.

6.14. ООО «Норкростон Холдингс Лимитед» - арендатор, управляющей компанией которого является ООО «Сентрал Пропертиз», в состав участников которого входят:

Степанов Денис Вячеславович	Президент УК ООО «Сентрал Пропертиз»
Аванесян Игорь Григорьевич	Акционер до 25.01.2021г.
Большаков Антон Александрович	Акционер до 25.01.2021г.

Заключен Договор аренды нежилого помещения №БЦП-19-11/Ар от 16.06.2019г. Выручка по Договору за 2021г. – 233 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2022г. – 332 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%.

По состоянию на 31.12.22г. задолженность отсутствует.

6.15. ООО «Тускелвилле Холдингс Лимитед» - арендатор, управляющей компанией которого является ООО «Сентрал Пропертиз», в состав участников которого входят:

Степанов Денис Вячеславович	Президент УК ООО «Сентрал Пропертиз»
Аванесян Игорь Григорьевич	Акционер до 25.01.2021г.
Большаков Антон Александрович	Акционер до 25.01.2021г.

Заключен Договор аренды нежилого помещения №БЦП-19-12/Ар от 16.06.2019г. Выручка по Договору за 2021г. – 235 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2022г. – 335 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%.

По состоянию на 31.12.22г. задолженность отсутствует.

6.16. ООО «Ферст» - арендатор, управляющей компанией которого является ООО «Сентрал Пропертиз», в состав участников которого входят:

Степанов Денис Вячеславович	Президент УК ООО «Сентрал Пропертиз»
Аванесян Игорь Григорьевич	Акционер до 25.01.2021г.
Большаков Антон Александрович	Акционер до 25.01.2021г.

Заключен Договор аренды нежилого помещения №БЦП-19-13/Ар от 16.04.2019г. Выручка по Договору за 2021г. – 387 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, в 2022г. – 416 тыс. руб., в т.ч. НДС.

По состоянию на 31.12.22г. задолженность АО перед ООО 35 тыс. рублей.

7. Формирование Отчета о движении денежных средств

Используемые подходы:	
для классификации денежных потоков, отличных от денежных потоков по текущей, инвестиционной и финансовой деятельности	Раздельный учет денежных потоков
для пересчета в рубли величины денежных потоков в иностранной валюте	По курсу ЦБ на дату совершения операции
учет НДС	Потоки рассчитаны с учетом НДС

В связи с тем, что с 2022 года Депозиты относятся Обществом к денежным эквивалентам были внесены следующие исправления в ОДДС:

Отчет о движении денежных средств за 2021г.				Расхождение/отклонение	Пояснение, в связи с чем произошло изменение
Наименование строки БФО	№ строки БФО	До корректировок	Корректировка ошибок/ сопоставимость показателей		
Проценты по депозитам	4115	0	3 200	3 200	Депозиты сроком менее трех месяцев приравнены к денежным эквивалентам
Поступления от дивидендов, процентов....	4214	261 916	258 716	-3 200	
Поступления от возвратов депозитов	4215	3 032 400	0	-3 032 400	
Платежи: размещение средств на депозит	4225	-3 008 400	0	3 008 400	
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	7 461	174 461	167 000	
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	4 679	147 679	143 000	
ИТОГО		36 140	322 140	286 000	

В связи с тем, что «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом» – это основной (и единственный) вид деятельности Общества, то все поступления от арендаторов отражены по стр. 4111 "от продажи продукции, товаров, работ и услуг".

Существенные денежные потоки со связанными сторонами на 31.12.2021г. и 31.12.2022г. отражены в следующих строках Отчета о движении денежных средств:

тыс. руб.

Номер строки ОДДС	Сумма, тыс. руб.		Связанная сторона
	2021г.	2022г.	
4121 «платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги»	(26 707)	(34 981)	ООО «Сентрал Пропертиз»
4111 «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	11 220	11 011	ООО «Сентрал Пропертиз»
4111 «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	182	145	ООО «Альмерия»
4111 «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	238	251	ООО «Баннй-9»
4111 «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	245	135	ООО «Эликом»
4111 «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	49	93	ООО «Доминион»
4111 «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	7	113	ООО «СП Проект»
4111 «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	213	231	ООО «НОРД Логистик»
4111 «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	146	159	ООО «Парус Шушары Логистик»
4111 «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	207	319	ООО «Лэндлинк Лимитед»
4111 «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	212	332	ООО «Норкростон Холдингс Лимитед»
4111 «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	214	335	ООО «Тускелвилле Холдингс Лимитед»
4111 «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	387	416	ООО «Ферст»
4111 «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	2 474	3 291	ООО «Парус Управление Активами»
4111 «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	56	60	ООО "ОБЪЕДИНЕННЫЕ ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ"
4111 «поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг»	244	107	ООО «ФАБУЛА КОМ»
4214 «поступления дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям»	258 717	----	ООО «ФАБУЛА КОМ»
4219 «прочие поступления»	50 000		ООО «ФАБУЛА КОМ»
4223 «в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам»	----	(100 000)	ООО "ПАРУС УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс"
4322 «платежи на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников»	(215 021)	(183 000)	ООО "ПАРУС УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс"

8. Информация о прекращаемой деятельности в соответствии с требованием ПБУ 16/02.

У Общества отсутствуют обстоятельства, свидетельствующие о прекращении какой-либо деятельности. Руководство компании не планирует прекращать деятельность после отчетной даты и выражает уверенность в способности компании продолжать деятельность непрерывно.

Следует обратить внимание, что договоры аренды, заключенные с ключевыми клиентами, носят долгосрочный характер. В части выполнения обязательств в рамках существующих арендных договоров, а также в целях поддержания конкурентоспособности бизнес центра в сложных, быстро меняющихся рыночных условиях АО проводит текущие ремонты помещений, мест общего пользования, производит техническое освидетельствование и ремонт (при необходимости) оборудования и инженерных систем, осуществляет перепланировки и модификации помещений под изменяющиеся требования арендаторов. Данные факты свидетельствуют о непрерывности деятельности Общества.

Бухгалтерская отчетность компании составлена в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Общество планирует продолжать свою деятельность и исполнять свои обязательства в течение длительного времени, планирует поиск арендаторов на вакантные площади.

9. Сравнительные данные.

В связи с применением с 01.01.2022г. ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 25/2018 в межотчетный период были внесены соответствующие корректировки, что отражено в следующих строках Бухгалтерской отчетности по состоянию на 31.12.2021г.:

Полная форма БФО за 2021г. Значение данных на 31.12.2021г.					Расхождение /отклонение	Пояснение, в связи с чем произошло изменение
Наименование строки БФО	№ строки БФО	До корректировок	После корректировки ФСБУ 06/2020 и ФСБУ 25/2019	Корректировка ошибок/ сопоставимость показателей		
Актив						
Основные средства в организации	11501	1 990 173	27 693	----	-1 962 480	Применение ФСБУ 6/2020. Основные средства, сданные в аренду, перенесены в Инвестиционную недвижимость
Материальные ценности предоставленные во временное владение и пользование	11602		4 031 523	----	4 031 523	
Отложенные налоговые активы	1180	3 020	51 151	----	48 131	Корректировка ОНА в связи с ФСБУ 25/2018
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	143 000	----	0	-143 000	Депозиты сроком менее трех месяцев приравнены к денежным эквивалентам
Депозиты сроком менее трех месяцев приравнены к денежным эквивалентам	1250	4 679	----	147 679	143 000	
Права пользования активами	11509	0	80 625	----	80 625	Применение ФСБУ 15/2018. Отражена стоимость права пользования активом по Договору аренды земельного участка
ИТОГО		2 140 872	4 190 992	147 679	2 197 799	
Пассив						
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	877 136	2 946 180	----	2 069 044	Списана накопленная на 31.12.2021г. амортизация по Инвестиционной недвижимости, добавочный капитал по переоценке Инвестиционной недвижимости отнесен на нераспределенную прибыль
Отложенные налоговые обязательства	1420	31 192	79 322	----	48 130	Корректировка ОНО в связи с ФСБУ 25/2018 и 6/2020
Расчеты по аренде ЗУ	14502	0	80 625	----	80 625	Отражено обязательство по аренде земельного участка
ИТОГО		908 328	3 106 127	0	2 197 799	

30.03.2022г.

Генеральный директор УО ООО «Сентрал Пропертиз»



Егоров С.Е.