

**Открытое акционерное общество  
«Первый хладокомбинат»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых  
результатах**

**31 декабря 2022 г.**

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

Организация Открытое Акционерное Общество "Первый Хладокомбинат"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

Организационно-правовая форма/форма собственности Публичные акционерные общества/ Частная собственность

Единица измерения: тыс. руб.

Дата (число, месяц, год)	Коды
31/12/2022	31/12/2022
по ОКПО	1490093
ИНН	7708046767
по ОКВЭД 2	68.2
по ОКОПФ/ОКФС	1 22 47 / 16
по ОКЕИ	384

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские,  
опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код строки	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	поступило	выбыло			убыток от обесценения	переоценка			
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации		первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Нематериальные активы - всего	5100	2022 г.	480	(480)	-	-	-	-	-	-	-	480	(480)
	5110	2021 г.	480	(480)	-	-	-	-	-	-	-	480	(480)
в том числе:													
сайт ТДК Тройка	5101	2022 г.	480	(480)	-	-	-	-	-	-	-	480	(480)
	5111	2021 г.	480	(480)	-	-	-	-	-	-	-	480	(480)

1.2. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
1	2	3	4	5
Всего	5130	480	480	480
в том числе:				
сайт ТДК Тройка	5131	480	480	480

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение инвестиционной недвижимости, оцениваемой по первоначальной стоимости

Наименование показателя	Код строки	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		Единовременная корректировка при переходе на ФСБУ
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение	поступило	выбыло объектов			накислено амортизации	обесценение	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация	обесценение						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Инвестиционная недвижимость - всего	5220	2022 г.	3 212 155	(1 736 685)	10 214	-	-	-	-	(128 240)	-	3 222 369	(1 864 925)	x
в том числе:	5230	2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1 475 470)
здания	5221	2022 г.	3 084 417	(1 626 591)	4 326	-	-	-	-	(128 490)	-	3 088 743	(1 753 081)	x
	5231	2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1 487 626)
оборудование	5222	2022 г.	117 738	(110 094)	5 888	-	-	-	-	(1 750)	-	123 626	(111 844)	x
	5232	2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7 644)

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код строки	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	обесценение	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	2022 г.	31 974	48 630	-	(10 214)	-	70 390
в том числе:	5250	2021 г.	44 752	33 848	-	(46 726)	-	31 874
здания	5241	2022 г.	7 360	19 361	-	(4 263)	-	30 458
	5251	2021 г.	32 370	1 134	-	(39 536)	-	7 568
оборудование	5252	2022 г.	24 408	32 469	-	(3 983)	-	50 989
	5252	2021 г.	11 782	19 814	-	(7 186)	-	24 408

2.3. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
1	2	3	4	5
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	1 037 777	1 863 419	1 798 312

3. Дебиторская и кредиторская задолженность

3.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код строки	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			начисление резерва	выбыло		перевод из долго- в кратко- срочную задолженность (и наоборот)	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомни- тельным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления			погашение	писание на финансовый результат				
						6	7							8
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	2022 г.	2 371 048	(25 559)	1 836 273	-	(6 482)	(1 557 379)	-	24 218	-	2 649 942	(7 823)	
	5530	2021 г.	1 853 944	(2 949)	2 345 377	-	(25 490)	(1 828 258)	(15)	2 880	-	2 371 048	(25 559)	
	в том числе:													
	5511	2022 г.	60 889	-	713 895	-	-	(714 249)	-	-	-	60 535	-	
	5531	2021 г.	523 372	-	727 372	-	-	(1 189 855)	-	-	-	60 889	-	
	5512	2022 г.	92 748	-	127 794	-	(6 482)	(190 071)	-	-	-	30 471	(6 482)	
	5532	2021 г.	43 525	(1 335)	92 748	-	-	(43 525)	-	1 335	-	92 748	-	
	5513	2022 г.	57 011	-	11 578	-	-	57 011	-	-	-	11 578	-	
	5533	2021 г.	68 189	-	57 011	-	-	(68 189)	-	-	-	57 011	-	
	5514	2022 г.	170 965	-	-	-	-	-	-	-	-	170 965	-	
	5534	2021 г.	170 965	-	-	-	-	-	-	-	-	170 965	-	
	прочая ДЗ	5515	2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		5535	2021 г.	60	-	-	-	-	(60)	-	-	-	-	-
	займы беспроцентные	5516	2022 г.	1 574 554	-	830 590	-	-	(451 697)	-	-	-	1 953 447	-
5536		2021 г.	748 054	-	1 278 801	-	-	(452 301)	-	-	-	1 574 554	-	
расчеты с собственниками	5511	2022 г.	414 881	(25 559)	152 416	-	-	(144 351)	-	24 218	-	422 946	(1 341)	
	5531	2021 г.	299 779	(1 614)	189 445	-	(25 490)	(74 328)	(15)	1 545	-	414 881	(25 559)	
	5500	2022 г.	2 371 048	(25 559)	1 836 273	-	6 482	1 557 379	-	24 218	x	2 649 942	(7 823)	
Итого	5520	2021 г.	1 853 944	(2 949)	2 345 377	-	(25 490)	(1 828 258)	(15)	2 880	-	2 371 048	(25 559)	

3.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		по условиям договора	за вычетом резерва сомнительных долгов	по условиям договора	за вычетом резерва сомнительных долгов	по условиям договора	за вычетом резерва сомнительных долгов
1	2	3	4	5	6	7	8
Всего	5540	15 703	-	69	-	2 949	-
в том числе:							
арендаторы	5541	2 615	-	69	-	2 949	-
авансы выданные	5542	13 088	-	-	-	-	-

3.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код строки	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода
				поступление		выбыло			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочной задолженности (и наоборот)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	2022 г.	602 038	789 286		585 857	-		805 467
	5580	2021 г.	482 377	568 857	-	(449 194)	(2)	-	602 038
	в том числе:								
задолженность перед поставщиками товаров, работ, услуг	5561	2022 г.	552 807	716 915		(552 807)			716 915
	5581	2021 г.	425 618	552 807	-	(425 618)	-	-	552 807
	5562	2022 г.	29	34		(29)		34	34
авансы полученные	5582	2021 г.	38	29	-	(36)	(2)	-	29
	5563	2022 г.	16 021	72 337		(16 021)			72 337
	5583	2021 г.	23 540	16 021	-	(23 540)	-	-	16 021
займы	5564	2022 г.	28 530			(17 000)			11 530
	5584	2021 г.	28 530	-	-		-	-	28 530
	5565	2022 г.	4 651					4 651	4 651
проценты по займам	5585	2021 г.	4 651	-	-	-	-	-	4 651
	5550	2022 г.	602 038	789 286		(585 857)		-	805 467
	5570	2021 г.	482 377	568 857	-	(449 194)	(2)	-	602 038

3.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
		3	4	5
1	2	-	-	-
Всего	5590	-	-	505
в том числе:				
поставщики товаров, работ, услуг	5591	-	-	505

#### 4. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	Код строки	2022 г.	2021 г.
1	2	3	4
Амортизация	5640	128 240	124 698
Прочие затраты	5650	510 306	390 105
Итого по элементам	5660	638 546	514 803
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	638 546	514 803

Главный бухгалтер Управляющей компании ООО «АШАН»

На основании доверенности № Г-12/05/2020-921-1 от 12.05.2020г.

30 марта 2023 г. г.



Пичугина Юлия Ивановна

## **I. Общие сведения**

### **1. Информация об Обществе**

Открытое акционерное общество «Первый хладокомбинат» (далее «Общество») было образовано в 1993 году и занимается сдачей в наем собственного недвижимого имущества – торгового комплекса.

Общество не имеет собственного персонала.

Бухгалтерский учет осуществляется сотрудниками ООО «АШАН» на основании Договора на осуществление функций единоличного исполнительного органа Общества от 29 июня 2007 года.

Общество зарегистрировано по адресу Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 3А. Почтовый адрес: 107140, Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 3А.

Общество не имеет филиалов и дочерних предприятий.

Акционеры Общества: общество с ограниченной ответственностью «ЭЛМ СТРОЙ» 96,14%, которым владеет ООО «АШАН» на 100%, многочисленные физические лица, доля принадлежащих им акций составляет 3,86 %.

Генеральным директором Управляющей компании ООО «АШАН» является господин Маринович Иван. Общее руководство деятельностью Общества осуществляет Совет директоров Общества.

В состав Совета директоров Общества входят:

Маринович Иван	–	Генеральный директор ООО «АШАН»
Пик Шарль Анн-Паскаль Терез	–	Финансовый директор ООО «АШАН»
Громов Павел Александрович	–	Директор юридического отдела ООО «АШАН»
Ратникова Мария Владимировна	-	Заместитель финансового директора ООО «АШАН»
Шклярова Анна Владимировна	-	Руководитель по развитию

В состав Ревизионной комиссии Общества входят с 30 мая 2022 года:

Лукьянова Екатерина Олеговна	–	Руководитель казначейства ООО «АШАН»
Чекрий Екатерина Валерьевна	–	Руководитель по отчетности ООО «АШАН»
Смелова Ольга Александровна	–	Финансовый контролер отдела консолидации ООО «АШАН»

В состав Ревизионной комиссии Общества входили до 30 мая 2022 года:

Дрогина Ксения Николаевна	–	Руководитель по отчетности ООО «АШАН»
Чекрий Екатерина Валерьевна	–	Руководитель по отчетности ООО «АШАН»
Широбокова Оксана Петровна	–	Старший эксперт ООО «АШАН»

Полномочия исполнительного органа осуществляет управляющая компания ООО «АШАН», согласно Договору о передаче прав полномочий исполнительных органов Общества от 29 июня 2007 года.

### **2. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность**

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам

на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований. Сохраняющаяся геополитическая напряженность, а также санкции, введенные рядом стран в отношении определенных секторов российской экономики, российских компаний и граждан, по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

В 2022 году продолжающаяся геополитическая напряженность значительно обострилась в результате дальнейшего развития ситуации, связанной с Украиной, которая продолжает ухудшаться с февраля 2022 года и остается крайне нестабильной.

Обострение геополитической ситуации привело к существенному резкому росту валютных курсов по сравнению с курсами, действовавшими на конец 2021 года, повышению ключевой ставки Банка России и росту цен на нефть и газ, которые все впоследствии снизились, и к снижению объемов торгов российского фондового рынка.

В целом на финансовых и товарных рынках наблюдается повышенная волатильность. Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества российских организаций, включая прекращение доступа к рынкам евро и долларов США, международной системе SWIFT и многие другие. Ряд транснациональных групп приостановили или прекратили свою деловую активность в Российской Федерации. В декабре 2022 года ЕС и ряд стран за пределами ЕС ввели потолок цен на поставки российской нефти. Предельная цена была установлена в размере 60 долларов за баррель и подлежит последующему регулярному пересмотру. Кроме того, в декабре 2022 года ЕС ввел эмбарго на морские поставки российской нефти. В феврале 2023 года был введен потолок цен на поставки российского газа и эмбарго на российские нефтепродукты.

Ожидаются дальнейшие санкции и ограничения в отношении деловой активности организаций, работающих в Российской Федерации, а также дальнейшие негативные последствия для российской экономики в целом, но оценить в полной мере степень и масштаб возможных последствий не представляется возможным. Невозможно определить, как долго продлится эта повышенная волатильность или на каком уровне вышеуказанные финансовые показатели, в конечном итоге, стабилизируются.

Функции единоличного исполнительного органа Общества переданы ООО «АШАН» на основании договора. Кроме того, ООО «АШАН» владеет Обществом через ООО «ЭЛМ СТРОЙ» 96,14%. Таким образом, способность Общества продолжать свою деятельность в будущем во многом зависит как от решений, принимаемых руководством, так и от влияния внешней среды непосредственно на деятельность ООО «АШАН».



## **II. Учетная политика**

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики.

### **1. Основа составления**

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом

«О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Активы и обязательства оцениваются в отчетности по фактическим затратам, за исключением нематериальных активов, доходных вложений в основные средства, активов, по которым созданы резервы под снижение стоимости.

### **2. Активы и обязательства в иностранных валютах**

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте.

Стоимость средств в расчетах, включая по заемным обязательствам (за исключением средств, полученных и выданных авансов и предварительной оплаты), выраженная в иностранной валюте, отражается в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших по состоянию на отчетную дату.

#### ***Курсы иностранных валют***

Наименование	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
За 1 доллар США	70,3375	74,2926	73,8757
За 1 евро	75,6553	84,0695	90,6824

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета (в том числе по состоянию на отчетную дату) выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте и подлежащих оплате в рублях, относятся на финансовые результаты как прочие расходы или доходы и показаны в отчетности отдельно.

### **3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по займам, отнесены к краткосрочным, так как срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

### **4. Нематериальные активы**

В составе нематериальных активов отражены исключительные права на интернет-сайт, приобретенные по договору отчуждения. Амортизация этих активов начислена линейным способом исходя из следующих сроков полезного использования: программное обеспечение – 3 года.

Срок полезного использования нематериальных активов и способ определения их амортизации ежегодно проверяются Обществом на необходимость уточнения.

В бухгалтерском балансе нематериальные активы показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время использования.

## **5. Инвестиционная недвижимость**

Инвестиционная недвижимость включает объекты недвижимости, предназначенные для предоставления за плату во временное пользование.

В состав объектов инвестиционной недвижимости входят здания, включая наземную многоэтажную и подземную парковки, оборудование и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

В состав объектов инвестиционной недвижимости включены также существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

При признании объектов инвестиционной недвижимости используется стоимостной лимит 40 000 рублей за единицу, который установлен Обществом с учетом существенности информации об объектах, имеющих стоимость ниже данного лимита.

Объекты инвестиционной недвижимости принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной общей сумме связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Последующая оценка инвестиционной недвижимости производится по первоначальной стоимости объекта инвестиционной недвижимости.

Амортизация инвестиционной недвижимости начисляется линейным методом по нормам, исчисленным исходя из ожидаемого срока полезного использования объекта в соответствии с технической документацией, ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации, естественных условий, нормативно-правовых и других ограничений использования основных средств.

Начисление амортизации не приостанавливается (в том числе в случаях временного прекращения использования основных средств)

Принятые Обществом сроки полезного использования по группам основных средств приведены ниже:

<b>Группа основных средств</b>	<b>Сроки полезного использования (месяцев)</b>
Здания и сооружения	361
Машины и оборудование	61
Офисная техника	121
Прочие	181

Финансовый результат от выбытия объектов инвестиционной недвижимости (разница между доходом и расходом, возникшими в результате выбытия) отражается в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или прочих расходов.

При переходе на ФСБУ 6/2020 тестирование основных средств на обесценение не проводилось, сроки полезного использования объектов инвестиционной недвижимости не пересматривались. Ликвидационная стоимость объектов инвестиционной недвижимости считается равной нулю, т.к. ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта инвестиционной недвижимости не может быть определена (ФСБУ 6/2020 п.31 пп. в).

### **Незавершенные вложения во внеоборотные активы**

Незавершенные вложения во внеоборотные активы включают активы, подлежащие в будущем принятию в состав объектов инвестиционной недвижимости, включая материальные ценности, предназначенные для создания внеоборотных активов.

Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость включают затраты Общества на их: приобретение; создание; улучшение и восстановление (достройка, дооборудование, модернизация, реконструкция, замена частей, существенные затраты на ремонт, технические осмотры, техническое обслуживание с периодичностью проведения более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев).

В бухгалтерском балансе указанные объекты с учетом их существенности отражены в составе основных средств.

### **6. Прочие внеоборотные активы**

К прочим внеоборотным активам относится право пользования земельными участками. Амортизация этих активов начислена линейным способом исходя из сроков, указанных в договорах аренды.

### **7. Расходы будущих периодов**

Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в 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. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

Расходы будущих периодов, относящиеся к периодам, начинающимся после окончания года, следующего за отчетным, показаны в бухгалтерском балансе как долгосрочные активы по статье 1190 «Прочие внеоборотные активы».

### **8. Дебиторская задолженность**

Задолженность покупателей и заказчиков (арендаторов) определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и арендаторами с учетом НДС.

Нереальная к взысканию задолженность списывалась с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку

руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

## **9. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств**

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

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

Суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему в отчете о движении денежных средств представляются свернуто в строке 4119 «прочие поступления» в составе денежных потоков от текущей деятельности.

## **10. Уставный капитал**

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости обыкновенных именных акций, приобретенных акционерами. Величина уставного капитала соответствует установленной в уставе Общества.

## **11. Кредиты и займы полученные**

У Общества имеются займы от головной организации ООО «ЭЛМ СТРОЙ». Перечисление заемных средств осуществляется путем зачисления денежных средств на расчетный счет в банк заемщика.

Проценты по полученным займам и кредитам учитываются в составе прочих расходов в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

## **12. Расчеты по налогу на прибыль**

Задолженность Общества перед бюджетом по налогу на прибыль включается в показатель «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Задолженность бюджета перед Обществом по налогу на прибыль включается в показатель «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса.

Суммы начисленных и погашенных отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются свернуто в составе строки 2412 «Отложенный налог на прибыль» отчета о финансовых результатах.

## **13. Доходы**

Доходами от обычных видов деятельности организации признаются доходы от сдачи в аренду имущества в соответствии с Положением по бухгалтерскому учёту «Доходы организации» ПБУ 9/99 и отражаются в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

В составе прочих доходов учитываются доходы, не связанные со сдачей имущества в аренду.

## **14. Расходы**

Себестоимость продаж включает расходы, связанные с оказанием услуг по предоставлению помещений в аренду, относящиеся к оказанным услугам, управленческих расходов.

Управленческие расходы ежемесячно признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере.

В составе прочих расходов учитываются расходы, не связанные с оказанием услуг.

## **15. Изменения в учетной политике Общества на 2022 год**

### **ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»**

В связи с вступлением в силу ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» произошли следующие основные изменения по сравнению с порядком учета и представления в отчетности Общества капитальных вложений, действовавшим до 2022 года:

#### ***Изменение состава капитальных вложений***

В состав капитальных вложений включаются:

- имущество (в том числе запасные части, комплектующие, строительные материалы), предназначенное для использования в процессе приобретения, создания, улучшения и (или) восстановления объектов основных средств;
- затраты на улучшение и (или) восстановление объекта основных средств (в частности, замену частей, ремонт, технические осмотры, техническое обслуживание) при соответствии таких затрат условиям признания капитальных вложений.

В состав капитальных вложений не включаются:

- затраты, понесенные до принятия решения организации о приобретении, создании, улучшении и (или) восстановлении объектов основных средств.

### **ФСБУ 6/2020 «Основные средства»**

В связи с вступлением в силу ФСБУ 6/2020 «Основные средства» произошли следующие основные изменения по сравнению с порядком учета и представления в отчетности основных средств, действовавшим до 2022 года:

#### ***Определение малоценных активов***

ФСБУ 6/2020 установил общий подход к определению малоценных активов, имеющих признаки основных средств, но которые могут не учитываться в качестве основных средств: объекты рассматриваются для целей учета в качестве малоценных исходя из существенности информации о них (до 2022 года – стоимость таких активов не превышала 40 000 рублей за единицу). На основе этого подхода организация самостоятельно устанавливает лимит стоимости малоценных активов.

### ***Изменения порядка начисления амортизации основных средств***

– Начисление амортизации не приостанавливается в случаях простоя или временного прекращения использования основных средств (до 2022 года – приостанавливалось при консервации объекта на срок более трех месяцев, а также на период восстановления объекта, продолжительность которого превышала 12 месяцев).

### ***Выбор способа начисления амортизации***

Избранный способ амортизации должен: а) наиболее точно отражать распределение во времени ожидаемых к получению будущих экономических выгод от использования группы основных средств; б) применяться последовательно от одного отчетного периода к другому, кроме случаев, когда меняется распределение во времени ожидаемых к получению будущих экономических выгод от использования группы основных средств (до 2022 года – требования не формулировались).

### ***Пересмотр элементов амортизации***

Согласно ФСБУ 6/2020 элементы амортизации объекта основных средств (способ начисления амортизации, срок полезного использования, ликвидационная стоимость) подлежат проверке на соответствие условиям использования этого объекта. Обществом не пересматривался срок полезного использования объектов основных средств. В связи с отсутствием возможности опеределения суммы, ожидаемой к поступлению при их выбытии ликвидационная стоимость объектов основных средств равна нулю.

### ***Обесценение основных средств***

Обществом не проводился тест на обесценение основных средств.

### ***Инвестиционная недвижимость***

Стандарт ввел понятие инвестиционной недвижимости – основных средств, представляющих собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости.

Организация оценивает инвестиционную недвижимость по первоначальной стоимости.

В целях перехода на ФСБУ 6/2020 Общество считает, что объекты в составе доходных вложений в материальные ценности являются инвестиционной недвижимостью.

## **16. Корректировки показателей бухгалтерской отчетности за прошлые отчетные периоды**

### **16.1. Корректировки показателей бухгалтерской отчетности Общества в результате изменений учетной политики в 2022 году**

***Переход на ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» и ФСБУ 6/2020 «Основные средства»***

Единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному) равна нулю с учетом того, что первоначальная стоимость основных средств, признанная до начала применения ФСБУ 6/2020, и накопленная амортизация остаются неизменными. При этом элементы расчета накопленной амортизации (первоначальная стоимость, истекшие и оставшиеся сроки полезного использования) остаются неизменными, а ликвидационная стоимость равна нулю.

В отношении капитальных вложений Организация применяет перспективный способ отражения данных в учете (п.26 ФСБУ 26/2020) .

В связи с этим корректировки сравнительных показателей отчетности Общества по переходу на ФСБУ 26/2020 не производились.

В целях перехода на ФСБУ 6/2020 Общество перевело объекты недвижимости, признаваемые до 2022 года в составе доходных вложений в материальные ценности (далее – ДВМЦ), из ДВМЦ в группу основных средств «Инвестиционная недвижимость». Иных корректировок сравнительных показателей в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 не производилось.

В табличном пояснении «Наличие и движение инвестиционной недвижимости, оцениваемой по первоначальной стоимости»:

- в графе «Единовременная корректировка при переходе на ФСБУ» по строке «2021 год» отражена балансовая стоимость объектов недвижимости (первоначальная стоимость за вычетом накопленной амортизации на 31.12.2021), до 2022 года отражавшихся в составе доходных вложений в материальные ценности.
- в графе «На начало года» по строке «2022 год» (подграфы «Первоначальная стоимость» и «Накопленная амортизация и обесценение») включены первоначальная стоимость, накопленная амортизация инвестиционной недвижимости.

Номер корректировки	Код строки	Наименование строки	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма с учетом корректировки
<b>Корректировки показателей 2021 года</b>					
1	1150	Основные средства	-	1 507 444	1 507 444
1	1160	Доходные вложения в материальные ценности	1 507 444	(1 507 444)	-

#### ***Переход на ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»***

Общество не рассчитало и не отразило в отчетности за 2022 год корректировки, связанные с вступлением в силу ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

## 16.2. Корректировки показателей отчетности в связи с выявлением ошибок прошлых лет

В отчетном году были выявлены существенные ошибки прошлых лет, допущенные в результате неправильного отражения фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности. В соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» такие ошибки подлежат ретроспективной корректировке. В результате проведенных корректировок произошло изменение сравнительных показателей за 2020 и 2021 годы. Основания корректировок и информация об их влиянии на сравнительные данные приведены ниже:

1. В отчетом году сделана корректировка в отношении отражения расходов по управлению в составе строки 2120 «Себестоимость продаж» ввиду того, что ранее данные расходы не выделялись на отдельный счет, а отражались в составе статьи «Затраты на обслуживание зданий». Данные на 31.12.2021. скорректированы и перенесены в строку 2220 «Управленческие расходы».

Номер корректировки	Код строки	Наименование строки	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма с учетом корректировки
<b>Корректировки показателей 2021 года</b>					
1	2220	Управленческие расходы	3 032	16 143	19 175
1	2120	Себестоимость продаж	511 771	(16 143)	495 628



### **III. Раскрытие существенных показателей**

#### **1. Основные средства и инвестиционная недвижимость**

##### ***Основные средства, полученные в аренду***

В 2011 году Общество взяло в аренду два земельных участка в Москве под здание Торгово-досугового комплекса «Тройка», кадастровой стоимостью 54 354 руб. (в 2021 году - 53 557 тыс. руб., в 2020 году - 49 330 тыс. руб.) на срок до 4 октября 2060 года и 983 423 тыс. руб. (в 2021 году 1 809 862 тыс. руб., в 2020 году - 1 748 982 тыс. руб.) на срок до 23 января 2064 года.

##### ***Инвестиционная недвижимость***

Дополнительная информация о наличии и движении основных средств и инвестиционной недвижимости в разрезе групп, видов приведена в разделе 2.1. Наличие и движение инвестиционной недвижимости, оцениваемой по первоначальной стоимости» табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

**Информация о наличии и движении объектов недвижимости,**  
**отражавшихся в составе доходных вложений в материальные ценности в бухгалтерской отчетности за 2021 год**  
по строке 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» бухгалтерского баланса и в табличном пояснении

2.1 «Наличие и движение основных средств» в части показателей 2021 года, приведена в таблице ниже:

Наименование показателя	На 31.12.2020		Изменения за период						На 31.12.2021	
	Первона- чальная стоимость	Накоп- ленная амортиза- ция	Поступило	Выбыло объектов		Начислено амортиза- ции	Переоценка		Первона- чальная стоимость	Накоп- ленная амортиза- ция
				Первона- чальная стоимость	Накоп- ленная амортиза- ция		Первона- чальная стоимость	Накоп- ленная амортиза- ция		
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности – всего	3 165 429	(1 611 341)	46 726	-	-	(125 344)	-	-	3 212 155	(1 736 685)
в том числе:										
здания	3 054 879	(1 501 894)	39 538	-	-	(124 697)	-	-	3 094 417	(1 626 591)
оборудование	110 550	(109 447)	7 188	-	-	(647)	-	-	117 738	(110 094)

## 2. Прочие внеоборотные активы

В строке 1190 Бухгалтерского баланса «Прочие внеоборотные активы» отражены расходы будущих периодов со сроком списания более 12 месяцев после отчетной даты.

	тыс. руб.		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Право пользования земельными участками	178 200	183 403	188 606
<b>Итого по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса</b>	<b>178 200</b>	<b>183 403</b>	<b>188 606</b>

Стоимость права на заключение договоров аренды земельных участков составляет 249 000 тыс. руб. и подлежит списанию в течение срока аренды. Списание осуществляется линейным способом.

Договор аренды земельного участка № М-01-036392 от 2 декабря 2011 года

Адрес участка: г. Москва, 1-й Красносельский пер., вл. 11А

Площадь участка: 1 841 кв. м. Кадастровый номер: 77:01:003034:1002

Срок аренды до 4 октября 2060 года

Договор аренды земельного участка № М-01-036393 от 2 декабря 2011 года

Адрес участка: г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 3А

Площадь участка: 26 413 кв. м. Кадастровый номер: 77:01:0003034:1001

Срок аренды на основании Договора № М-01-046661 от 23 апреля 2015 года - 23 января 2064 года.

## 3. Дебиторская задолженность

Информация по раскрытию дебиторской задолженности приведена в разделе 3.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Суммы поступившей и выбывшей дебиторской задолженности в графах «в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)», «причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления», «погашение» и «списание на финансовый результат» раздела 3.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах отражены с учетом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

Величина списанной дебиторской задолженности в 2022 году составила 0 руб. (в 2021 году – 199 тыс. руб., в 2020 году – 4 596 тыс. руб.).

Общая величина просроченной дебиторской задолженности, в отношении которой в отчетном году был создан резерв, составила 15 703 тыс. руб. (в 2021 году - 69 тыс. руб.)

Дебиторская задолженность в 2022 году в размере 0 тыс. руб. (в 2021 году - 184 тыс. руб., в 2020 году - 3 604 тыс. руб.) была списана за счет резерва сомнительных долгов, задолженность в размере 0 тыс. руб. (в 2021 году – 15 тыс. руб.) отнесена в состав прочих расходов.

В состав дебиторской задолженности включены выданные беспроцентные займы. Информация по беспроцентным займам приведена ниже, в п. 12 «Связанные стороны».

#### 4. Денежные средства и денежные эквиваленты

##### Состав прочих поступлений и прочих платежей

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

Величина денежных потоков, связанных с расширением масштабов деятельности Общества, включена в состав инвестиционных операций.

	тыс. руб.	
	2022	2021
<b>Прочие поступления по текущей деятельности (строка 4119)</b>		
Суммы косвенных налогов в составе произведенных платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджет за вычетом суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и возмещений по косвенным налогам из бюджета	30 352	97 458
Возврат беспроцентных займов	451 697	452 301
Возврат переплаты на налогу на имущество и налогу на прибыль из бюджета	-	66 836
<b>Итого прочие поступления по текущей деятельности</b>	<b>482 049</b>	<b>616 595</b>
<b>Прочие платежи по текущей деятельности (строка 4129)</b>		
Уплата налога на имущество	114 228	11 954
Предоставление беспроцентных займов	830 590	1 278 801
Прочие платежи	60	43
<b>Итого прочие платежи по текущей деятельности</b>	<b>944 878</b>	<b>1 290 798</b>

#### 5. Капитал и резервы

##### 5.1 Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2022 года, 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года уставный капитал Общества полностью оплачен и состоит из:

Состав уставного капитала	Общее количество, шт.	Номинальная стоимость, тыс. руб.	
		размещенных акций	акций, находящихся в собственности Общества
Обыкновенные акции	2 540 872	28 204	-
<b>Итого</b>	<b>2 540 872</b>	<b>28 204</b>	<b>-</b>

Из общего числа обыкновенных акций по состоянию на 31 декабря 2022 года 2 442 698 акций Общества принадлежит ООО «ЭЛИМ СТРОЙ», входящему в группу компаний «АШАН» (на 31 декабря 2021 года – 2 442 698, на 31 декабря 2020 года – 2 442 698).

##### 5.2 Резервный капитал

Согласно решению Общего собрания акционеров по итогам работы Общества за 2021 год чистая прибыль Общества в размере 1 364 тыс. руб. была направлена на формирование резервного фонда. Величина резервного фонда составляет 5% от величины уставного капитала, т. е. резервный фонд сформирован полностью.

Резервный капитал составляет на 31 декабря 2022 года 1 413 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 года - 49 тыс. руб., на 31 декабря 2020 года - 49 тыс. руб.)

## 6. Кредиты и займы

Общество пользуется займами ООО «ЭЛМ СТРОЙ» и предоставляет займы ООО «АШАН».

Детальная информация о наличии и движении займов приведена ниже в п.12 «Связанные стороны» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## 7. Кредиторская задолженность

Дополнительная информация о кредиторской задолженности приведена в разделе 3.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Суммы поступившей и выбывшей кредиторской задолженности в графах «в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)», «причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления», «погашение» и « списание на финансовый результат» раздела 3.4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах отражены за минусом кредиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде, кроме операций по займам полученным.

## 8. Налоги

### 8.1. Налог на добавленную стоимость

Налог на добавленную стоимость (НДС) по оказанным услугам начисляется на дату фактического оказания услуг.

тыс. руб.		
Наименование	2022	2021
НДС по проданным товарам, в том числе:	138 788	161 395
по ставке НДС - 20%	138 788	161 395
НДС по приобретенным ценностям	76 697	124 434
НДС по приобретенным ценностям, предъявленный к вычету	43 678	111 919

### 8.2 Налог на прибыль организации

тыс. руб.				
Наименование	2022		2021	
	Разница	Налоговый эффект	Разница	Налоговый эффект
Условный расход по налогу на прибыль / (Условный доход по налогу на прибыль)	107 011	21 402	303 840	60 768
<b>Постоянные налоговые расходы (ПНР)</b>				
По расходам, не учитываемым для целей налогообложения	(40)	(8)	338	67
По доходам, признаваемые только в налоговом учете	131 708	26 341	107 663	21 533
<b>Итого ПНР</b>	<b>131 668</b>	<b>26 333</b>	<b>108 001</b>	<b>21 600</b>
<b>Отложенные налоговые активы (ОНА)</b>				
<b>Начисление ОНА</b>				
По неотфактурованным расходам	103 240	20 648	-	-
По резервам по сомнительным долгам поставщиков, арендаторов и прочим клиентам	5 174	1 035	-	-

Наименование	2022		2021	
	Разница	Налоговый эффект	Разница	Налоговый эффект
<b>Погашение ОНА</b>				
По неотфактурованным расходам	-	-	(36 536)	(7 307)
<b>Итого изменение ОНА для целей расчета налога на прибыль</b>	<b>108 414</b>	<b>21 683</b>	<b>(36 536)</b>	<b>(7 307)</b>
<b>Отложенные налоговые обязательства (ОНО)</b>				
<b>Начисление ОНО</b>				
Неотфактурованные доходы	(38 191)	(7 638)	-	-
По резервам по сомнительным долгам поставщиков, арендаторов и прочим клиентам	-	-	(70 827)	(14 165)
<b>Погашение ОНО</b>				
Амортизация, ОС от 40 до 100 тыс. руб./ед.	5 568	1 114	14 374	2 875
Неотфактурованные доходы	-	-	81 584	16 316
По резервам по сомнительным долгам поставщиков, арендаторов и прочим клиентам	76 752	15 350	-	-
<b>Итого изменение ОНО для целей расчета налога на прибыль</b>	<b>44 129</b>	<b>8 826</b>	<b>25 131</b>	<b>5 026</b>
<b>Итого текущий налог на прибыль</b>	<b>-</b>	<b>78 244</b>	<b>-</b>	<b>80 087</b>
<b>Налогооблагаемая прибыль</b>	<b>391 222</b>	<b>-</b>	<b>400 436</b>	<b>-</b>

Суммы возникших постоянных и временных разниц привели к отражению в учете и отчетности постоянных налоговых расходов, постоянных налоговых доходов, а также отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств исходя из применимой к Обществу ставки налога на прибыль – 20%.

Наименование	тыс. руб.	
	2022	2021
Доначисление / списание ОНО за прошлые периоды	-	(361)
Доначисление налога на прибыль за прошлые периоды	-	1 592
Налоговые штрафы	-	(1)
<b>Итого по строке 2460 «Прочее» отчета о финансовых результатах</b>	<b>-</b>	<b>1 230</b>

### 8.3 Прочие налоги и сборы

На расходы по обычным видам деятельности отнесен налог на имущество 184 372 тыс. руб. (в 2021 году – 93 611 тыс. руб., в 2020 году – 23 442 тыс. руб.).

## 9. Расходы по обычным видам деятельности

Себестоимость продаж Общества сформирована по видам расходов:

		тыс. руб.	
Вид расхода по обычным видам деятельности		2022	2021
Амортизационные отчисления доходных вложений		128 240	125 344
Сервисное обслуживание арендованных площадей		153 806	106 962
Затраты на электроэнергию		107 907	116 888
Налог на имущество		184 372	93 611
Аренда земли		22 608	21 867
Теплоснабжение		22 086	19 893
Затраты на водоснабжение и водоотведение		3 947	5 880
Прочие расходы		2 980	5 183
<b>Итого по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах</b>		<b>625 946</b>	<b>495 628</b>
Расходы по управлению		11 948	16 143
Аудит отчетности		-	1 594
Прочие расходы		207	687
Юридические услуги		251	398
Прочие расходы		-	187
Реклама		194	166
<b>Итого по строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах</b>		<b>12 600</b>	<b>19 175</b>

## 10. Прочие доходы и расходы

				тыс. руб.
Наименование видов операций, формирующих прочие доходы/прочие расходы	2022		2021	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Перерасчет налога на имущество за 2018 год / 2019 год по Решению суда	-	-	117 707	-
Резерв по сомнительным долгам	24 218	6 482	2 696	25 490
Перевыставление расходов на реконструкцию нежилых помещений	7 158	-	-	-
Доход от списания кредиторской задолженности	-	-	2	-
Убытки от списания дебиторской задолженности	-	-	-	15
Сторнирование доходов прошлых лет		3 841		
Прочие доходы/прочие расходы	3	471	2	243
Итого Прочие доходы/Прочие расходы	31 379	10 794	120 407	25 748

## 11. Прибыль/(убыток) на акцию

Базовая прибыль/(убыток) на акцию отражает часть прибыли/(убытка) отчетного периода, которая потенциально может быть распределена среди акционеров – владельцев обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли/(убытка) за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года. Базовая прибыль/(убыток) равна прибыли/(убытку) отчетного года (строка 2400 отчета о финансовых результатах).

тыс. руб.

Наименование показателя	2022	2021
Базовая прибыль за отчетный год, тыс. руб.	59 276	222 701
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, акций	2 540 872	2 540 872
<b>Базовая прибыль на акцию, руб.</b>	<b>23</b>	<b>88</b>

Разводненная прибыль/(убыток) на акцию не рассчитывается в связи с отсутствием факторов, дающих разводняющий эффект на показатель базовой прибыли на акцию.

## 12. Связанные стороны

### *Головная организация и преобладающие общества*

Общество контролируется обществом с ограниченной ответственностью «ЭЛМ СТРОЙ», которому принадлежит 96,14% обыкновенных акций Общества. Остальные 3,86 % принадлежат большому числу акционеров. ООО «АШАН» является Управляющей компанией Общества.

К прочим связанным сторонам Общества относятся компании, входящие в группу компаний ELO.

Список связанных сторон, с которыми проводились финансово-хозяйственные операции в 2021- 2022 годах

Связанная сторона	Характер отношений	Страна происхождения
ООО «ЭЛМ СТРОЙ»	Головная организация	Россия
ООО «АШАН»	Прочая связанная сторона	Россия
ООО «СИТРАС»	Прочая связанная сторона	Россия
ООО "НЬЮ ИММО СЕРВИСИЗ"	Прочая связанная сторона	Россия

### *Бенефициарные владельцы Общества*

У Общества отсутствуют бенефициарные владельцы с долей владения в 25 и более процентов.

### *Продажи связанным сторонам*

Наименование связанной стороны	тыс. руб. (без НДС)	
	2022	2021
ООО «АШАН» Предоставление имущества в аренду	593 735	604 518
ООО «СИТРАС» Перевыставление расходов по обслуживанию ТЦ	59 616	79 189
<b>Итого</b>	<b>653 351</b>	<b>683 707</b>

### *Услуги, предоставленные связанными сторонами*

	Вид услуг	тыс. руб. (без НДС)	
		2022	2021
ООО «СИТРАС»	Услуги по управлению комплексом	1 364	92 321
ООО «АШАН»	Услуги управляющей компании	29	31
ООО "НЬЮ ИММО СЕРВИСИЗ"	Услуги по управлению комплексом	42 052	3 570
<b>Итого</b>		<b>43 445</b>	<b>95 922</b>



## Состояние расчетов со связанными сторонами

тыс. руб. (с НДС)

Наименование связанной стороны	Дебиторская задолженность			Кредиторская задолженность		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
<b>Краткосрочная задолженность</b>						
<b>Прочая связанная сторона</b>						
ООО «АШАН»	60 244	60 562	522 825	35	37	37
ООО «СИТРАС»	359 730	333 418	226 145	510 201	519 501	412 776
ООО "НЬЮ ИММО СЕРВИСИЗ"	-	-	-	193 758	16 274	-
<b>Итого:</b>	<b>419 974</b>	<b>393 980</b>	<b>748 970</b>	<b>703 994</b>	<b>535 812</b>	<b>412 813</b>

Дебиторская задолженность показана без учета беспроцентным займов.

Вся дебиторская и кредиторская задолженность подлежит оплате денежными средствами. Все расчеты были произведены безналичным способом, путем зачисления сумм на расчетный счет.

### Займы, предоставленные связанными сторонами

В течение 2022 и 2021 годов Обществу были предоставлены следующие краткосрочные займы: ООО «ЭЛМ СТРОЙ» предоставило краткосрочный беспроцентный заем

С 1 июля 2020 года согласно Дополнительному соглашению № 20, проценты на сумму займа не начисляются.

Срок возврата суммы займа был продлен до 31 декабря 2023 года согласно Дополнительному соглашению № 23 от 1 января 2023 года.

тыс. руб. (без НДС)

	2022	2021
Займы, предоставленные ООО «ЭЛМ СТРОЙ»		
<b>Задолженность на 1 января по займу</b>	<b>28 530</b>	<b>28 530</b>
Получено в отчетном году	-	-
Возвращено в отчетном году	17 000	-
<b>Задолженность на 31 декабря по займу</b>	<b>11 530</b>	<b>28 530</b>
<b>Задолженность на 1 января по процентам</b>	<b>4 651</b>	<b>4 651</b>
Начислено в отчетном году	-	-
Погашено в отчетном году	-	-
<b>Задолженность на 31 декабря по процентам</b>	<b>4 651</b>	<b>4 651</b>

### Займы, выданные связанным сторонам

С 1 июля 2020 года, согласно Дополнительному соглашению № 6, проценты на сумму займа не начисляются.

Срок возврата суммы займа был продлен до 31 декабря 2023 года согласно Дополнительному соглашению № 9 от 1 января 2023 года.

Заем учитывается до 1 июля 2020 года в составе краткосрочных финансовых вложений, после 1 июля 2020 года, в связи с переводом займа в беспроцентный – в составе дебиторской задолженности. Задолженность по процентам учитывается в составе дебиторской задолженности.

	тыс. руб.	
	2022	2021
Займы, выданные ООО «АШАН»		
<b>Задолженность на 1 января</b>	<b>1 574 554</b>	<b>748 054</b>
Выдано в отчетном году	830 590	1 278 801
Возвращено в отчетном году	451 697	452 301
<b>Задолженность на 31 декабря по займу</b>	<b>1 953 447</b>	<b>1 574 554</b>
<b>Задолженность на 1 января по процентам</b>	<b>170 965</b>	<b>170 965</b>
Начислено в отчетном году	-	-
Погашено в отчетном году	-	-
<b>Задолженность на 31 декабря по процентам</b>	<b>170 965</b>	<b>170 965</b>

Поступления и платежи по операциям со связанными сторонами относятся к денежным потокам по текущей деятельности.

Займы, выданные связанным сторонам, относятся к денежным потокам от текущей деятельности, так как займы являются беспроцентными. Займы, предоставленные связанными сторонами, относятся к денежным потокам по финансовой деятельности.

тыс. руб.			
Наименование основного/дочернего /зависимого общества/прочей связанной стороны	Строка ОДС	Поступления	
		2022	2021
<i>Прочая связанная сторона</i>			
ООО «АШАН»	4112	712 799	990 127
ООО «АШАН»	4119	451 697	452 301
<b>Итого</b>		<b>1 164 496</b>	<b>1 442 428</b>

тыс. руб.			
Наименование основного/дочернего /зависимого общества/прочей связанной стороны	Строка ОДС	Платежи	
		2022	2021
<i>Прочая связанная сторона</i>			
ООО «АШАН»	4121	37	31
ООО «АШАН»	4129	830 590	1 278 801
<b>Итого</b>		<b>830 627</b>	<b>1 278 832</b>

тыс. руб.

Наименование основного/дочернего /зависимого общества/прочей связанной стороны	Строка ОДДС	Платежи	
		2022	2021
<i>Головная связанная сторона</i>			
ООО «ЭЛИМ СТРОЙ»	4323	17 000	-
<b>Итого</b>		<b>17 000</b>	<b>-</b>

### 13. Условные обязательства

#### *Условные налоговые обязательства*

Налоговое, таможенное и валютное законодательство Российской Федерации, действующее или вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок отдельных фактов хозяйственной жизни Общества. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации ужесточается, вследствие чего повышается риск проверки налоговыми органами влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесено решение о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании, в целом, соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), с определенными особенностями. Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной. Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований действующего законодательства о трансфертном ценообразовании.

Налоговые обязательства, возникающие в результате совершения контролируемых сделок, определяются на основе фактических цен таких сделок. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или результатов хозяйственной деятельности Общества.

Так как по некоторым вопросам российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства, Общество в отдельных случаях применяет такие интерпретации законодательства, которые приводят к снижению общей суммы налогов Общества.

Руководство в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства могут быть подтверждены, однако, существует риск того, что Общество понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства будут оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и результатов деятельности Общества.

## 15. События после отчетной даты

Согласно дополнительным соглашениям № 9 от 1 января 2023 года и № 23 от 1 января 2023 года сроки возврата суммы займов, выданных связанной стороне ООО «АШАН» и полученных от связанной стороны ООО «ЭЛИМ СТРОЙ», продлены до 31 декабря 2023 года. Валюта договоров займа и платежей по ним – российский рубль.

Главный бухгалтер Управляющей компании ООО "АШАН"

На основании доверенности № Г-12/05/2020-921-1 от 12 мая 2020 года.

30 марта 2023 г



Пичугина Юлия Ивановна