

ПОЯСНЕНИЯ

К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ

И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД

АО «РАПИД»

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	3
2.	ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	3
3.	РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ.....	7
3.1.	ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ	7
3.2.	ЗАПАСЫ	8
3.3.	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	8
3.4.	ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ	8
3.5.	КАПИТАЛ	9
3.6.	КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	9
3.7.	ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	10
3.8.	ДОХОДЫ И РАСХОДЫ ОТ ОБЫЧНЫХ ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	10
3.9.	ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ.....	11
3.10.	РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ	11
4.	СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ.....	11
5.	УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ.....	13
6.	ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ	13
7.	ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
8.	НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	15
9.	СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	15

Настоящие пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «РАПИД» (далее «Общество») за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Акционерное общество «РАПИД» зарегистрировано на основании свидетельства о государственной регистрации, выданного Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 28.01.2010 (серия 77 № 012634645), ОГРН 1107746042128, ИНН 7707718840.

Место нахождения Общества: 121471, г. Москва, ул. Гродненская, д. 3.

Основные виды деятельности:

- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом,
- Услуги застройщика.

Среднесписочная численность сотрудников за 2022 год – 2 человека (за 2021 год – 3 человека).

Общество не имеет филиалов и обособленных подразделений, выделенных на отдельный баланс.

Совет директоров не избирался. Контрольного органа нет.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ К ПОДГОТОВКЕ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29.07.1998, а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

ДОПУЩЕНИЕ НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При формировании учетной политики предполагалось, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности).

ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, и Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом Минфина РФ от 13.10.2003 № 91н.

Активы, удовлетворяющие условиям для принятия их в состав основных средств в соответствии с ПБУ 6/01, стоимость которых находится в пределах лимита не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в составе запасов. Первичные учетные документы по движению малоценных основных средств (прием, выдача, перемещение, списание и иное выбытие) оформляются в порядке, предусмотренном для учета запасов.

Переоценка первоначальной стоимости основных средств не производится.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

При определении сроков полезного использования объектов основных средств используется Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1 (ред. от 07.07.2016).

Срок полезного использования основных средств по группам приведен в таблице:

Группа основных средств	Срок полезного использования
Здания	5-30 лет

Машины и оборудование (кроме офисного)	3-5 лет
--	---------

Объекты основных средств, приобретенные для предоставления за плату во временное пользование с целью получения дохода, принимаются к бухгалтерскому учету как «Доходные вложения в материальные ценности».

ЗАПАСЫ

Учет запасов, начиная с 2021 года, ведется Обществом в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы» (далее – ФСБУ 5/2019). Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражаются перспективно.

Первоначальная стоимость запасов формируется по фактической себестоимости приобретения.

При списании оценка материалов и товаров производится по средней себестоимости.

ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Определение денежных эквивалентов и составление Отчета о движении денежных средств производятся Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011.

Денежными эквивалентами, признаются активы, отвечающие следующим критериям:

- высоколиквидные финансовые вложения;
- могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств;
- подвержены незначительному риску изменения стоимости.

К денежным эквивалентам относятся открытые в кредитных организациях депозиты сроком до 3-х месяцев, а также высоколиквидные векселя со сроком погашения до трех месяцев.

ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ОЦЕНОЧНЫЕ РЕЗЕРВЫ

Учет оценочных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010.

Для целей бухгалтерского учета Общество формирует резерв на предстоящую оплату отпусков работников. Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков работникам рассчитывается исходя из количества дней неиспользованного отпуска на конец отчетного периода, среднечасовой суммы расходов на оплату труда работников и обязательных отчислений страховых взносов на пенсионное, социальное и медицинское страхование. Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков относится на расходы по обычным видам деятельности.

Учет оценочных значений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Изменение оценочных значений» ПБУ 21/2008.

Общество формирует резерв по сомнительным долгам на основании требования п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, утвержденного приказом Минфина РФ от 29.07.1998 г. № 34н.

ДОХОДЫ

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99.

Поступления, признаваемые доходами от обычных видов деятельности Общества:

- доходы от реализации услуг (эксплуатационные услуги, сдача имущества в аренду),
- доходы от реализации объектов недвижимости.

При реализации объектов недвижимости, право собственности по которым зарегистрировано на Общество в установленном порядке, выручка для целей бухгалтерского учета отражается в момент регистрации права собственности на покупателя.

При реализации прав на объекты недвижимости по договорам долевого участия выручка отражается в момент подписания с покупателем акта приема-передачи объекта и перехода к покупателю всех рисков и выгод в отношении объекта

Поступления, признаваемые прочими доходами Общества:

- проценты по банковским депозитам,
- списание кредиторской задолженности,

- излишки запасов, выявленные при инвентаризации,
- доходы от продажи основных средств и прочего имущества,
- прочие доходы.

РАСХОДЫ

Учет расходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 33н.

К расходам по обычным видам деятельности относятся:

- расходы на оплату труда (включая резерв на неиспользованные отпуска сотрудников),
- амортизационные отчисления,
- коммунальные платежи,
- аренда земельного участка,
- агентское вознаграждение,
- расходы на охрану,
- юридические и консультационные услуги,
- налог на имущество,
- прочие расходы, связанные с текущей деятельностью.

Расходы, признаваемые прочими расходами Общества:

- штрафы, пени и неустойки к уплате;
- расходы на услуги банков;
- резерв по сомнительным долгам и списание дебиторской задолженности;
- списание запасов по результатам инвентаризации;
- расходы от реализации основных средств и прочего имущества;
- прочие расходы.

НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02).

Информация о постоянных разнице формируется на основании первичных учетных документов в регистрах бухгалтерского учета. При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности в бухгалтерском балансе суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства не сальдируются.

ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

В отчетном периоде Общество приняло новую редакцию учетной политики устанавливающую правила ведения учета организации, актуализированные в соответствии с изменениями законодательства РФ.

ИСПРАВЛЕННАЯ БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ ЗА 2021 ГОД

На основании требований ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» в связи с внесением исправлений изменились показатели следующих форм бухгалтерской (финансовой) отчетности: бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, отчет о движениях капитала, отчет о движении денежных средств и пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Внесены следующие корректировки бухгалтерский баланс:

- 1) Остаточная стоимость ранее списанных основных средств в сумме 38 тыс. рублей отражена по строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса на 31.12.2021;
- 2) В результате списания излишне начисленного оценочного обязательства произошло уменьшение показателей строк 1180 «Отложенные налоговые активы» и 1540 «Оценочные обязательства» на сумму 3 490 тыс. рублей и 17 082 тыс. рублей соответственно, а также увеличение показателя строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» бухгалтерского баланса на 31.12.2021 на сумму 13 592 тыс. рублей.

Внесены следующие корректировки в отчет о финансовых результатах:

- 1) В результате списания излишне начисленного оценочного обязательства произошло увеличение показателей строк 2340 «Прочие доходы» и 2460 «Прочее» отчета о финансовых результатах за 2021 год на сумму 17 082 тыс. рублей и 3 490 тыс. рублей соответственно;
- 2) В результате переноса доходов и расходов от основной деятельности (реализация объектов недвижимости) из прочих доходов и расходов в состав выручки и себестоимости:
 - произошло увеличение показателей строк 2110 «Выручка» и 2120 «Себестоимость» отчета о финансовых результатах за 2021 год на сумму 48 936 тыс. рублей и 25 559 тыс. рублей соответственно,
 - произошло уменьшение показателей строк 2340 «Прочие доходы» и 2350 «Прочие расходы» отчета о финансовых результатах за 2021 год на сумму 48 936 тыс. рублей и 25 559 тыс. рублей соответственно;
- 3) Показатель строки 2412 «Отложенный налог на прибыль» скорректирован (уменьшен) на сумму отложенного налога, отраженного по строке 2460 «Прочее» отчета о финансовых результатах за 2021 год;
- 4) В результате переноса в состав прочих расходов суммы НДС к списанию, ранее ошибочно отраженной в уменьшение прочих доходов, произошло увеличение показателей строк 2340 «Прочие доходы» и 2350 «Прочие расходы» отчета о финансовых результатах за 2020 год на сумму 1 541 тыс. рублей.

Внесены следующие корректировки в отчет о движениях капитала:

- 1) В результате списания излишне начисленного оценочного обязательства произошло увеличение показателей строки 3311 «Чистая прибыль» отчета о движениях капитала за 2021 год на сумму 13 592 тыс. рублей

Внесены следующие корректировки в отчет о движении денежных средств:

- 1) Поступления от реализации объектов основных средств перенесены из строки 4111 «Поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг» в строку 4211 «Поступления от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)» отчета о движении денежных средств за 2021 год в сумме 312 880 тыс. рублей.

Также внесены корректировки в таблицы, содержащие информацию о составе и движении основных средств, запасов, дебиторской и кредиторской задолженности, оценочных обязательств и затрат на производство (пп. 4.1, 4.2, 4.3, 4.6, 4.17 и 4.8 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год).

3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

3.1. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

Информация о составе и движении основных средств и доходных вложений по группам приведена в таблице:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	43	(43)	46	(89)	51	(8)	-	-
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	43	(43)	-	(43)	43	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	46	(46)	-	-	-	-
в том числе: Здания	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	66 987	(28 947)	-	(66 987)	30 432	(1 484)	-	-

По состоянию на 31.12.2022 и на 31.12.2021 доходные вложения в материальные ценности отсутствуют, по состоянию на 31.12.2020 в составе доходных вложений в материальные ценности отражены:

- Здание площадью 881,8 кв. м. по адресу: г. Москва, ул. Гродненская, д.3, кадастровый номер 77:07:0008006:1102 (продано в мае 2021 года),

- Здание площадью 759,8 кв. м. по адресу: Москва, ул. Гродненская, д.3 стр.1 г. кадастровый номер 77:07:0008006:1050 (продано в августе 2021 года).

В течение 2022 года Общество не имело в собственности основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами.

Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, но находящиеся в процессе государственной регистрации, на 31.12.2022, 31.12.2021 и 31.12.2020 отсутствуют.

На 31.12.2022, 31.12.2021 и 31.12.2020 основные средства, полученные по договору лизинга, отсутствуют.

Основные средства, стоимость которых не погашается, отсутствуют.

Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом:

Наименование	Кадастровая стоимость		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
ЗУ кадастровый номер 77:07:0008006:1, 6038 кв.м. г. Москва, ул. Гродненская, вл.3	233 891	233 891	233 891
ЗУ кадастровый номер 77:07:0008006:10, 6 640 кв.м. г. Москва, ул. Гродненская, вл.5А	339 267	339 267	339 267
Итого	573 159	573 159	573 159

3.2. ЗАПАСЫ

Информация о составе запасов приведена в таблице:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости
Запасы - всего	за 2022г.	23 785	-	3 011	(20 897)	-	-	5 899	-
	за 2021г.	168 948	-	93 510	238 673	-	-	23 785	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2022г.	-	-	5	(5)	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	25	(25)	-	-	-	-
Товары для перепродажи	за 2022г.	10 433	-	-	(4 534)	-	-	5 899	-
	за 2021г.	116 511	-	90	(106 169)	-	-	10 433	-
Товары и готовая продукция отгруженные	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	9 184	-	90 584	(99 768)	-	-	-	-
Затраты на строительство	за 2022г.	13 353	-	-	(13 353)	-	-	-	-
	за 2021г.	39 132	-	2 767	(28 547)	-	-	13 353	-
НДС по объектам строительства	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	4 121	-	44	(4 165)	-	-	-	-

Запасы, находящиеся в залоге на 31.12.2022, 31.12.2021 и 31.12.2020 отсутствуют.

3.3. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о составе и движении дебиторской задолженности приведена в таблице:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		учтенная по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	учтенная по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2022г.	19 653	(4 154)	653	680	(11 483)	-	(972)	8 823	(3 862)
	за 2021г.	45 042	(4 154)	713 901	-	(739 290)	-	-	19 653	(4 154)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2022г.	464	-	-	-	-	-	-	464	-
	за 2021г.	21 872	-	555 207	-	(576 614)	-	-	464	-
Авансы выданные	за 2022г.	11 919	(620)	116	24	(9 281)	-	-	2 754	(644)
	за 2021г.	15 822	(620)	19 093	-	(22 995)	-	-	11 919	(620)
Прочая	за 2022г.	5 200	(3 534)	294	656	(2 202)	-	(972)	3 292	(3 218)
	за 2021г.	4 493	(3 534)	1 001	-	(293)	-	-	5 200	(3 534)
Средства, направленные на стройку	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	за 2022г.	2 070	-	243	-	-	-	-	2 313	-
	за 2021г.	2 586	-	138 601	-	(139 388)	-	-	2 070	-

На 31.12.2022, 31.12.2021 и 31.12.2020 долгосрочная дебиторская задолженность отсутствует.

3.4. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Состав денежных средств и денежных эквивалентов, отраженных в бухгалтерском балансе и отчете о движении денежных средств, представлен в таблице:

Наименование показателя	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Денежные средства в рублях на счетах в банках	8 928	8 567	442 819
Краткосрочные банковские депозиты	50 000	60 000	-
Итого денежные средства и денежные эквиваленты	58 928	68 567	442 819

В течение 2022 года размещались краткосрочные депозиты в ПАО Банк "ФК Открытие", по результатам размещения которых за 2022 год были получены проценты в размере 4 888 тыс. рублей. За 2021 год по результатам размещения депозитов были получены проценты в размере 13 тыс. рублей.

Проценты к получению на остаток денежных средств на счетах в банках за 2022 год составили 1 681 тыс. рублей, за 2021 год составили 17 747 тыс. рублей, за 2020 год – 14 971 тыс. рублей.

Общество не имеет ограниченных в использовании денежных средств.

На отчетную дату у Общества отсутствуют открытые в пользу других организаций аккредитивы по незавершенным сделкам, а также средства в аккредитивах, открытых в пользу Общества

3.5. КАПИТАЛ

Уставный капитала Общества полностью оплачен и составляет 10 000 тыс. рублей.

Количество акций, выпущенных и полностью оплаченных, по состоянию на отчетную дату составило 100 000 шт. обыкновенных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая.

В 2022 году прибыль Общества в расчете на одну акцию составила 0 рублей (в 2021 году прибыль на 1 акцию составила 2,62 тыс. рублей, в 2020 году прибыль на 1 акцию составила 7,69 рублей).

08.12.2022 года ПАО Банк "ТРАСТ" (единственный акционер) принял решение выплатить (объявить) дивиденды по обыкновенным именным акциям Общества по результатам деятельности за 9 месяцев 2022 года за счет нераспределенной прибыли Общества. Размер выплаты дивидендов в сумме 10 рублей на 1 (одну) обыкновенную акцию Общества на общую сумму 1 000 тыс. рублей. Дивиденды полностью выплачены в 2022 году.

В 2021 году ПАО Банк "ТРАСТ" (единственный акционер) принял решение выплатить (объявить) дивиденды по обыкновенным именным акциям за счет нераспределенной прибыли Общества по результатам деятельности:

- за 2020 год (решение №3 от 15.03.2021) в сумме 3 тыс. рублей на 1 (одну) обыкновенную акцию Общества на общую сумму 300 тыс. рублей,
- за 1 квартал 2021 года (решение №5 от 30.06.2021) в сумме 2,383 тыс. рублей на 1 (одну) обыкновенную акцию Общества на общую сумму 238,33 тыс. рублей,
- за 9 месяцев 2021 года (решение №8 от 23.12.2021) в сумме 1,952 тыс. рублей на 1 (одну) обыкновенную акцию Общества на общую сумму 195,25 тыс. рублей.

Дивиденды полностью выплачены в 2021 году.

17.11.2020 ПАО Банк "ТРАСТ" (единственный акционер) принял решение выплатить (объявить) дивиденды по обыкновенным именным акциям Общества по результатам деятельности за 2020 год за счет нераспределенной прибыли Общества. Размер выплаты дивидендов в сумме 2,5 тыс. рублей на 1 (одну) обыкновенную акцию Общества на общую сумму 250 тыс. рублей.

Дивиденды полностью выплачены в 2020 году.

3.6. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о составе и движении кредиторской задолженности приведена в таблице:

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
			поступление		выбыло		
			в результате хозяйственных операций	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2022г.	31 828	8 292	-	(36 769)	-	3 350
	за 2021г.	126 454	1 279 397	-	(1 374 024)	-	31 828
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2022г.	1 135	-	-	(341)	-	793
	за 2021г.	4 280	33 879	-	(37 024)	-	1 135
авансы полученные	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	51 025	483 268	-	(534 294)	-	-
расчеты по налогам и взносам	за 2022г.	1 026	-	-	(876)	-	150
	за 2021г.	1 710	1 814	-	(2 498)	-	1 026
прочая	за 2022г.	16 309	5 926	-	(19 673)	-	2 562
	за 2021г.	24 189	758 031	-	(765 910)	-	16 309
расчеты по оплате труда	за 2022г.	8	2 244	-	(2 224)	-	8
	за 2021г.	10	1 910	-	(1 912)	-	8
обязательства застройщика по договорам ДДУ	за 2022г.	13 635	-	-	(13 635)	-	-
	за 2021г.	46 021	-	-	(32 386)	-	13 635

обязательства застройщика по договорам инвестирования	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-
Задолженность участников долевого строительства	за 2022г.	(285)	122	-	-	(163)
	за 2021г.	(781)	496	-	-	(285)

На 31.12.2022, 31.12.2021 и 31.12.2020 просроченная кредиторская задолженность отсутствует. Общество не имеет долгосрочной кредиторской задолженности.

3.7. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Информация о составе и движении оценочных обязательств приведена в таблице:

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	за 2022 г.	1 679	1 286	(680)	(2 275)	11
	за 2021 г.	24 036	1 064	(6 338)	-	1 679
в том числе: Резервы на неиспользованные отпуска	за 2022 г.	1 679	1 286	(680)	(2 275)	11
	за 2021 г.	665	1 064	(50)	-	1 679
Резерв по планируемым затратам после ввода объектов	за 2022 г.	-	-	-	-	-
	за 2021 г.	23 370	-	(6 288)	(17 082)	-

3.8. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ ОТ ОБЫЧНЫХ ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) и себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг представлена в таблице:

Виды деятельности	За 2022 год			За 2021 год		
	Выручка	Себестоимость продаж	Валовая прибыль /(убыток)	Выручка	Себестоимость продаж	Валовая прибыль /(убыток)
Реализация по ДКП	3 011	(4 330)	(1 319)	122 865	(95 206)	27 659
Реализация по ДДУ	13 501	(10 602)	2 899	80 999	(48 574)	32 425
Аренда помещений	-	-	-	560	(2 045)	(1 485)
Услуги застройщика	-	-	-	-	-	-
Итого	16 512	(14 932)	1 580	204 424	(145 825)	58 599

В течение отчетного года Общество не осуществляло реализацию товаров, работ, услуг, оплата которых по договору предусматривает исполнение обязательств неденежными средствами.

Состав расходов на производство и реализацию по элементам затрат:

Наименование показателя	За 2022 год	За 2021 год
Материальные затраты	(4)	(25)
Расходы на оплату труда	(2 572)	(2 685)
Отчисления на социальные нужды	(790)	(911)
Амортизация	-	(1 493)
Прочие затраты	(8 823)	(31 617)
Итого по элементам	(12 189)	(36 730)
Фактическая себестоимость проданных товаров	(14 932)	(143 780)
Изменение остатков незавершенного производства, готовой продукции и др. (прирост [+])	-	-
Изменение остатков незавершенного производства, готовой продукции и др. (уменьшение [-])	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	(16 723)	(180 510)

Состав коммерческих расходов по статьям затрат:

Наименование показателя	За 2022 год	За 2021 год
Агентское вознаграждение	(108)	(16 482)
Аренда земельного участка	-	(2 547)
Обслуживание и уборка объектов, находящихся в продаже	(2 879)	(806)
Прочие коммерческие расходы	(18)	(7)
Итого	(3 005)	(19 842)

Состав управленческих расходов по статьям затрат:

Наименование показателя	За 2022 год	За 2021 год
Оплата труда и отчисления на социальные нужды	(2 188)	(3 868)
Услуги по ведению бухгалтерского учета	(2 673)	(3 255)
Юридические услуги	(2 400)	(2 400)
Аренда земельного участка	-	(1 754)
Налог на имущество	(231)	(1 142)
Услуги охраны	-	(1 024)
Аудиторские и консультационные услуги	(151)	(561)
Прочие управленческие расходы	(1 542)	(839)
Итого	(9 185)	(14 843)

3.9. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Состав прочих доходов и расходов по видам представлен в таблице:

Наименование показателя	За 2022 год		За 2021 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы) от реализации основных средств	-	-	312 880	(36 555)
Резерв по планируемым затратам после ввода объектов	-	-	17 082	-
Штрафы, пени, неустойки к получению (к уплате)	-	(1 249)	-	(5 507)
Банковские услуги	-	(80)	-	(74)
Резерв по сомнительным долгам	-	-	-	-
Списание НДС	-	(2)	-	(379)
Прочие доходы (расходы)	9 826	(3 184)	17	(761)
Итого	9 826	(4 515)	329 979	(43 276)

3.10. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Разница между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью сложилась в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством РФ о налогах и сборах.

Ниже приведена информация о постоянных налоговых расходах (доходах), изменениях отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, корректирующих показатель условного расхода /условного дохода по налогу на прибыль:

Наименование показателя	За 2022 год	За 2021 год
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	2 264	65 675
Постоянные налоговые обязательства (активы)	()	(3 335)
Изменение отложенных налоговых активов	(82)	(5 082)
Изменение отложенных налоговых обязательств		3 587
Текущий налог на прибыль	453	60 846

Временные вычитаемые различия возникают в связи с признанием оценочных обязательств, не отраженных в налоговом учете и резервов по сомнительной задолженности.

Постоянные различия возникают в связи с непринятыми для целей налогового учета расходами по причине несоответствия требованиям ст. 252 НК РФ.

4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

На 31.12.2022 100% уставного капитала Общества принадлежит Банка "ТРАСТ" (ПАО).

По состоянию на 31.12.2022 конечным владельцем Общества является Центральный банк Российской Федерации, которому принадлежит доля в размере более 50% уставного капитала Банка «Траст» (ПАО).

Список основных акционеров Банка "ТРАСТ" (ПАО) и лиц, под контролем либо значительным влиянием которых находится Банк, размещены на сайте Банка http://www.trust.ru/about/bank_holding/ и официальном сайте Банка России <http://www.cbr.ru/credit/coinfo.asp?id=400000028> и обновляются по мере изменения информации, связанной с изменениями структуры собственности Банка.

Общество входит в группу компаний, которые контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) Банком "ТРАСТ" (ПАО).

Перечень Организаций группы Банка "ТРАСТ" (ПАО) приведен на сайте в сети Интернет:

https://www.trust.ru/upload/iblock/b63/%D0%A1%D0%9F%D0%98%D0%A1%D0%9E%D0%9A_%D0%90%D0%A4%D0%A4%D0%98%D0%9B%D0%98%D0%A0%D0%9E%D0%92%D0%90%D0%9D%D0%9D%D0%AB%D0%A5_%D0%9B%D0%98%D0%A6_%D0%91%D0%90%D0%9D%D0%9A_%D0%A2%D0%A0%D0%90%D0%A1%D0%A2_31_03_2021.pdf.

Общество не имеет дочерних и зависимых компаний.

Единоличный исполнительный орган Общества: генеральный директор Байдаков Игорь Анатольевич за период с 01.01.2022 по 14.11.2022; генеральный директор управляющей компании ООО «УК Траст-Консультант» Мамаев И.Н. за период с 15.11.2022 по 31.12.2022 г..

Для целей раскрытия операций со связанными сторонами в настоящей бухгалтерской отчетности (исправленной) в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны, с которыми проводились операции:

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Характер отношений
Основное хозяйственное общество				
1	ПАО Банк «Траст»	г. Москва, пер. Известковый, 3	Лицо является учредителем (100%), единственный акционер Общества	контроль
Другие связанные стороны				
2	ООО «Магистрат»	г. Москва, ул. Садовая-Спасская д. 28, эт. 5, пом. XVIII, комн. 25	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	
3	ООО «УКС ИНТЕКО»	г. Москва, ул. Садовая-Спасская д. 28, пом. XV, этаж 3	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	
4	ООО «Монтажотделстрой»	109456, г. Москва, 1-й Вешняковский проезд, д. 1, стр.7	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	
5	АО «ИНТЕКО»	г. Москва, ул. Садовая-Спасская д. 28	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	
6	ООО «Траст Недвижимость»	г. Москва, Переведеновский пер., д. 13, стр. 18	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	
Основной управленческий персонал				
7	Байдаков Игорь Анатольевич	Согласие физических лиц на указание места жительства не получено	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа юридического лица	влияние
8	Мамаев Иван Николаевич	Согласие физических лиц на указание места жительства не получено	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа юридического лица как генеральный директор УК	влияние

ОПЕРАЦИИ И САЛЬДО РАСЧЕТОВ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

В ходе своей обычной деятельности Организация совершает операции с предприятиями, являющимися связанными сторонами в соответствии с Российским законодательством.

Операции со связанными сторонами за 2022 год и сальдо расчетов на 31.12.2022 приведены в таблице:

Наименование организации	Сумма операций	Сальдо расчетов (Дт)	Сальдо расчетов (Кт)	Вид операций
ПАО Банк «ТРАСТ»	1 000	-	-	Дивиденды
	-	-	-	Уступка требования
ООО «Магистрат»	108	-	-	Риэлторские услуги

ООО «УКС ИНТЕКО»	-	-	(1 157)	Услуги тех. заказчика
	-	-	-	Соглашение об уступке требований
ООО «Монтажотделстрой»	972	-	-	Зачет требований
АО «ИНТЕКО»	-	-	-	Услуги сопровождения учета
	12 203	-	-	Сопровождение инвестпроектов
ООО «ТРАСТ Недвижимость»	3 167	-	(792)	Услуги сопровождения

Операции со связанными сторонами за 2021 год и сальдо расчетов на 31.12.2021 приведены в таблице:

Наименование организации	Сумма операций	Сальдо расчетов (Дт)	Сальдо расчетов (Кт)	Вид операций
ПАО Банк «ТРАСТ»	733 579	-	-	Дивиденды
	5 791	-	-	Уступка требований
ООО «Магистрат»	4 793	-	(142)	Риэлторские услуги
ООО «УКС ИНТЕКО»	3 401	-	(1 157)	Услуги тех. заказчика
	4 387	-	-	Соглашение об уступке требований
ООО «Монтажотделстрой»	-	972	-	Зачет требований
АО «ИНТЕКО»	2 323	-	-	Услуги сопровождения учета
	2 563	-	12 203	Сопровождение инвестпроектов
ООО «ТРАСТ Недвижимость»	1 583	-	(792)	Услуги сопровождения

По состоянию на 31.12.2022, 31.12.2021 и 31.12.2020 у Общества отсутствуют выданные обеспечения третьим лицам по обязательствам связанных сторон перед этими лицами.

По состоянию на 31.12.2022, 31.12.2021 и 31.12.2020 сформирован резерв под обесценение дебиторской задолженности связанных сторон в сумме 3 862 тыс. рублей.

ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗНАГРАЖДЕНИИ ОСНОВНОМУ УПРАВЛЕНЧЕСКОМУ ПЕРСОНАЛУ

Сумма вознаграждения основному управленческому персоналу Общества за 2022-2020 гг. составила:

Состав выплат	За 2022 год	За 2021 год	За 2020 год
Заработная плата управленческого персонала	2 244	1 020	1 020
Годовое вознаграждение по итогам работы за предыдущий год			-
Итого	2 244	1 020	1 020

5. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Условные обязательства, не отраженные в бухгалтерском учете, но уменьшение экономических выгод по которым является вероятным, по состоянию на 31.12.2022, 31.12.2021 и 31.12.2020 отсутствуют.

Общество участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, по состоянию на отчетную дату не создавался.

6. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ

Информация о наличии обеспечений, выданных третьим лицам, представлена в таблице:

Наименование показателя	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Отражение в залоге земельного участка согл. п. 1 ст. 13 №214-ФЗ	339 267	339 267	339 267
Итого обеспечения обязательств выданные	339 267	339 267	339 267

На 31.12.2022, 31.12.2021 и 31.12.2020 отражен залог земельного участка согласно п. 1 ст. 13 214-ФЗ в связи с заключением договоров участия в долевом строительстве. Земельный участок отражен по кадастровой стоимости 339 267 тыс. рублей.

Обеспечения, выданные Обществом в форме поручительств третьим лицам по обязательствам других организаций в отчетном периоде, отсутствуют.

Обеспечения, полученные Обществом-кредитором (заимодавцем), в отчетном периоде отсутствуют.

Денежными средствами, которые могут быть получены на условиях овердрафта на отчетную дату Общество не располагает.

Открытые кредитные линии отсутствуют.

7. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных событий, условий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Руководство АО «РАПИД» контролирует процесс управления рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С НАЛОГООБЛОЖЕНИЕМ

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Хотя руководство Общества полагает, что прилагаемая бухгалтерская отчетность достоверно отражает его налоговые обязательства, существует риск того, что трактовка налоговыми органами положений данного законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может не совпадать с их трактовкой руководством Общества. По мнению руководства Общества, по состоянию на отчетную дату соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение Общества с точки зрения налогового законодательства будет стабильным.

ВАЛЮТНЫЕ РИСКИ

Общество не подвержено валютному риску, так как операции в иностранной валюте отсутствуют.

КРЕДИТНЫЕ РИСКИ

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны его покупателей и заказчиков или контрагентов по финансовым инструментам. В основном кредитный риск связан с торговой дебиторской задолженностью и финансовой деятельностью, включая депозиты в банках.

Управление кредитным риском, обусловленным остатками средств на счетах в банках и финансовых организациях, осуществляется казначейством в соответствии с политикой Общества. Излишки средств инвестируются в депозиты утвержденных финансовых организаций.

Перед заключениями договоров с покупателями, Общество использует внутреннюю систему контроля для того, чтобы определить степень кредитоспособности покупателя. Кредитоспособность существующих покупателей периодически оценивается на основании имеющейся у Общества внутренней и внешней информации. Общество регулярно проводит анализ сроков погашения задолженности и принимает, в случае необходимости, соответствующие меры к ее взысканию.

РИСК ИЗМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ

На 31.12.2022, 31.12.2021 и 31.12.2020 Общество не имеет полученных кредитов и займов, риск изменения процентной ставки отсутствует.

РИСК ЛИКВИДНОСТИ

Риск недостатка ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства, которые погашаются путем выплаты денежных средств или передачи другого финансового актива. Целью управления риском недостатка ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества, как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

Общество ведет постоянную работу в целях обеспечения достаточного объема денежных средств для погашения плановых операционных расходов в течение одного года, включая расходы по обслуживанию финансовых обязательств, однако без учета потенциального влияния чрезвычайных обстоятельств, которые не поддаются точному прогнозированию.

РЕПУТАЦИОННЫЕ РИСКИ

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей вследствие негативного

представления о качестве реализуемых товаров, а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

ОЦЕНКА И РАСКРЫТИЕ ВЛИЯНИЯ COVID-19

По оценке руководства Общества, последствия пандемии коронавирусной инфекции COVID-19 не оказали существенного влияния на деятельность Общества.

8. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

07.04.2020 Обществом получено разрешение на ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства «Бизнес парк - Кунцево. Общественно-жилой комплекс с подземной автостоянкой», расположенного по адресу: г. Москва, ул. Багрицкого, д.18.

В настоящее время происходит реализация оставшихся квартир и нежилых помещений. На 31.12.2022 на балансе Общества числится 3 объектов, которые с высокой долей вероятности будут реализованы в течение 2023 года.

На дату составления бухгалтерской (финансовой) отчетности какие-либо проекты, в которых АО «РАПИД» планирует принимать участие, отсутствуют.

Таким образом, имеет место неопределенность в отношении способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

9. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События февраля 2022 года (признание РФ независимости Донецкой и Луганской народных республик (21.02.2022) и специальная военная операция на Украине (24.02.2022) привели к существенному росту волатильности на финансовых рынках и к расширению санкционных списков, в связи с чем экономическая ситуация на дату выпуска данной бухгалтерской (финансовой) отчетности характеризуется большой степенью неопределенности в будущем.

Значительность влияния указанных событий февраля 2022 года на деятельность Общества зависит от продолжительности периода высокой геополитической напряженности и степени негативного влияния международных санкций на российскую экономику. Будущие последствия сложившейся ситуации сложно прогнозировать с достаточной степенью вероятности, и текущие ожидания и оценки руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

Какие-либо иные существенные факты хозяйственной деятельности, признаваемые событиями после отчетной даты, на дату составления отчетности отсутствуют.

Генеральный директор
Управляющей организации
ООО «Управляющая компания Траст-Консультант»

25.01.2023



Мамаев И.Н.