

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)  
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	выбыло	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	3 834	(2 343)	(1 790)	1 790	(197)		2 044	(750)			
в том числе:	5110	за 2021г.	3 834	(2 147)			(196)		3 834	(2 343)			
Дизайн проект фасада	5101	за 2022г.		(475)			(197)						
	5111	за 2021г.	1 966	(278)			(196)		1 966	(672)			
Рекламный видеоролик	5102	за 2022г.	1 790	(1 790)	(1 790)	1 790			1 966	(475)			
	5112	за 2021г.	1 790	(1 790)									
Товарные знаки	5103	за 2022г.	78	(78)					1 790	(1 790)			
	5113	за 2021г.	78	(78)					78	(78)			

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Всего	5120	78	(78)	78	(78)	78	(78)
в том числе:							
Товарный знак 287336	5121	53	(53)	53	(53)	53	(53)
Товарный знак 316543	5122	25	(25)	25	(25)	25	(25)

**1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	78	1 868	1 868
В том числе:				
Товарный знак 287336	5131	53	53	53
Товарный знак 316543	5132	25	25	25
Рекламный видеоролик	5133	-	1 790	1 790

**1.4. Наличие и движение результатов НИОКР**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2022г.							
	5150	за 2021г.							
В том числе:									
	5141	за 2022г.							
	5151	за 2021г.							

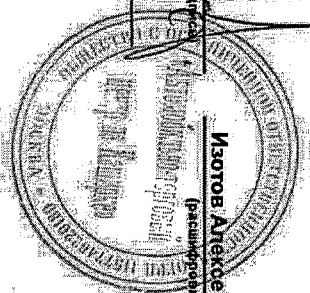
21

**1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				запраты за период	списано за период как не давших положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.				
	5170	за 2021г.				
в том числе:						
	5161	за 2022г.				
	5171	за 2021г.				
Незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.				
	5190	за 2021г.				
в том числе:						
	5181	за 2022г.				
	5191	за 2021г.				

Руководитель \_\_\_\_\_  
 Изотов Алексей Алексеевич  
 (подпись, печать, должность)

28 апреля 2023 г.



**2. Основные средства**  
**2.1. Наличие и движение основных средств:**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	выбыло	приобретено	начислено амортизации	убыток от обесценения	корректировка по ФСБУ 6/2020	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	1 482 212	(205 580)	1 846	(891)	521	(22 758)			1 482 967	(227 797)
в том числе:	5210	за 2022г.	1 485 626	(204 065)	2 357	(434)	434	(21 751)		(5 337)	1 482 212	(205 580)
Создания	5201	за 2022г.	24 215	(11 696)				(1 465)			24 215	(13 161)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2022г.	57 735	(32 559)	1 646	(991)	521	(6 056)		7 139	24 215	(11 696)
Офисное оборудование	5203	за 2022г.	58 755	(36 691)	1 891	(434)	434	(5 223)		(2 477)	57 735	(32 559)
Транспортные средства	5204	за 2022г.	370	(338)	53			(14)		(184)	239	(127)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5205	за 2022г.	2 666	(1 457)				(299)			3 665	(3 435)
Земельные участки	5206	за 2022г.	3 548					(342)		125	3 665	(3 137)
Здания	5207	за 2022г.	1 390 125	(156 589)				(167)			1 390 125	(171 566)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2022г.	1 390 125	(141 843)				(165)			1 390 125	(156 589)
в том числе:	5221	за 2022г.										
	5231	за 2022г.										

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.д. основных средств - всего	5240	за 2022г.	532 246	6 866		(1 646)	537 466
	5290	за 2021г.	531 999	2 605		(2 359)	532 246
в том числе:							
Машины и оборудование (кроме офисного)	5241	за 2022г.	247	6 739		(1 517)	5 469
	5251	за 2021г.		2 139		(1 892)	247
Здания и сооружения	5242	за 2022г.	531 999				531 999
	5252	за 2021г.	531 999				531 999
Офисное оборудование	5243	за 2022г.				(53)	
	5253	за 2021г.				(129)	
Производственный и хозяйственный инвентарь	5244	за 2022г.		129		(129)	
	5254	за 2021г.		413		(413)	

## 2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260		1 517	721
в том числе:				
Система видеонаблюдения IP	5261			76
Система видеонаблюдения парковки	5262			643
Автоматизированная система платной парковки	5263		1 517	
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего	5270			
в том числе:				
	5271			

**2.4. Иное использование основных средств**

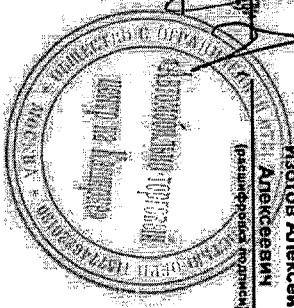
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5280	599 042	1 147 297	963 211
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281			
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5282			
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	1 446 752	1 131 195	1 248 347
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284			
Основные средства, переведенные на консервацию	5285			
Иное использованные основных средств (залог и др.)	5286			

Руководитель

Изотов Алексей

Алексеевич

28 апреля 2023 г.



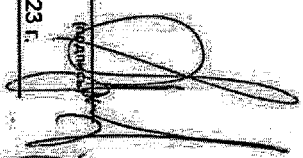
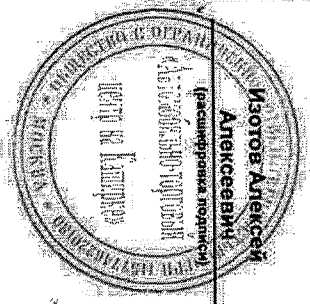
### 3. Финансовые вложения 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)	накоплен-ная коррек-тировка	начисленные проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	перевод из долго-в краткосрочные финансовые вложения	первоначальная стоимость	накоплен-ная коррек-тировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	692 000		250 000					320 000	
	5311	за 2021г.	174 300		595 000	(8 800)				692 000	
В том числе:											
Займы выданные	5302	за 2022г.	692 000		250 000					320 000	
	5312	за 2021г.	174 300		595 000	(8 800)				692 000	
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	148 500		57 000	(7 000)				820 500	
	5315	за 2021г.	80 000							148 500	
В том числе:											
Займы выданные	5306	за 2022г.	148 500		57 000	(7 000)				820 500	
	5316	за 2021г.	80 000							148 500	
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2022г.	840 500		307 000	(7 000)				1 140 500	
	5310	за 2021г.	254 300		595 000	(8 800)				840 500	

**3.2. Иное использование финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320			
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж) - всего	5321			
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж) - всего	5325			
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326 5329			

Руководитель  
28 апреля 2023 г.

23

**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					убытков от снижения стоимости
Запасы - всего	5400	за 2022г.	1 891	-	1 891	43 928	(44 784)	-	(539)	X	835	-	835
в том числе:	5420	за 2021г.	3 151	-	3 151	12 270	(13 192)	-	-	X	1 891	-	1 891
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	1 515	-	1 515	31 509	(32 446)	-	-	-	578	-	578
Готовая продукция	5421	за 2021г.	1 906	-	1 906	12 270	(12 747)	-	-	92	1 515	-	1 515
Товары для перепродажи	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5403	за 2022г.	178	-	178	12 419	(12 339)	-	-	-	257	-	257
Товары в незавершенном производстве	5423	за 2021г.	1 251	-	1 251	-	(445)	-	(539)	(92)	176	-	176
Запасы в незавершенном производстве	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5406	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

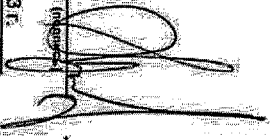
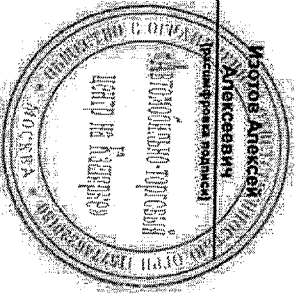
408

**4.2. Заначы в запоре**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Заначы, не отвечающие на отчетную дату - всего в том числе:	5440			
Заначы, находящиеся в запоре по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446			

Руководитель

28 апреля 2023 г.

**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		поступление					выбытие			На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по отчету, отрицательный)	присчитанные проценты, штрафы и иные начисления	погашение	перевод на ФСБУ25/2018	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	21 308	-	-	10 980	-	-	-	-	-	-	-	23 088	-
В том числе:		за 2021г.	79 292	-	-	18 175	-	-	-	-	-	-	-	21 308	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
В том числе:		за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Даваные выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
В том числе:		за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	21 308	-	-	10 980	-	-	-	-	-	-	-	23 088	-
В том числе:		за 2021г.	79 292	-	-	18 175	-	-	-	-	-	-	-	21 308	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	180 980	(10 109)	10 107	53 808	(101 028)	-	(9 200)	-	-	-	-	182 957	(3 230)
В том числе:		за 2021г.	145 253	(713)	103 845	1 825	(120 810)	-	(9 724)	-	-	-	-	180 880	(10 109)
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	83 557	(10 109)	1 120	-	(79 097)	-	-	-	-	-	-	5 580	(3 230)
В том числе:		за 2021г.	12 216	(713)	72 887	-	(1 545)	-	-	-	-	-	-	83 557	(10 109)
Даваные выданные	5512	за 2022г.	20 812	-	1 809	-	(20 813)	-	-	-	-	-	-	1 809	-
В том числе:		за 2021г.	13 491	-	20 470	-	(13 149)	-	-	-	-	-	-	20 812	-
Прочая	5513	за 2022г.	75 399	-	-	53 808	(6)	-	-	-	-	-	-	138 401	-
В том числе:		за 2021г.	107 053	-	-	53 808	(6)	-	-	-	-	-	-	75 399	-
Расчеты по налогам и сборам	5514	за 2022г.	1 112	-	9 876	1 825	(93 612)	-	-	-	-	-	-	7 178	-
В том числе:		за 2021г.	12 503	-	7 178	1 825	(1 112)	-	-	-	-	-	-	1 112	-
Итого	5520	за 2021г.	202 188	(10 109)	10 107	64 788	(101 028)	-	-	-	-	-	-	176 055	(3 230)
		за 2022г.	224 555	(713)	103 845	20 000	(137 245)	-	-	-	-	-	-	202 188	(10 109)

26

**5.2. Просроченная дебиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость
Всего	5540	3 230		10 109		713	
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	3 230		10 109		713	
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей (предоплат)	5542						
прочая	5543						

**5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности**

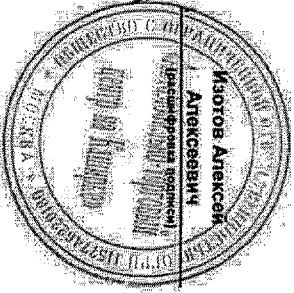
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.					
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	362 462	92 879	(88 011)		367 330
в том числе:							
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	3 164	3 887	(3 064)		3 787
авансы полученные	5561	за 2022г.	5 347	3 064	(3 247)		3 164
расчеты по налогам и взносам	5562	за 2022г.	5 929	20 133	(5 929)		20 133
прочая	5563	за 2022г.	7 855	5 929	(7 752)		5 929
Итого	5570	за 2022г.	433 116	92 879	(88 011)		367 330

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность:**

Наименование показателя	Кол	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
В том числе:	5590			
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591			
расчеты с покупателями и заказчиками	5592			
прочая задолженность	5593			
	5594			

Руководитель

28 апреля 2023 г.

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
Материальные затраты	5610		163 033		161 330
Расходы на оплату труда	5620		70 056		57 737
Отчисления на социальные нужды	5630		13 936		11 275
Амортизация	5640		22 955		20 641
Прочие затраты	5650		188 269		227 323
<b>В т.ч.</b>					
Имущественные налоги	56501		127 654		154 126
Техобслуживание и ремонтные работы	56502		13 397		13 775
Аренда земли	56503		11 686		19 348
Уборка	56504		16 159		17 013
Реклама	56505		13 289		11 559
Сбор и вывоз отходов	56506		832		1 450
Охрана	56507		1 190		1 428
Аудит	56508		800		800
Услуги связи	56509		997		890
Информационные услуги	56510		1 163		5 473
Страхование имущества	56511		29		19
Прочая	56512		1 054		1 441
<b>Итого по элементам</b>	5660		458 249		478 306
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665				
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного	5670				
производства, готовой продукции и др.					
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного	5680				
производства, готовой продукции и др.					
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	5600		458 249		478 306

\* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность, добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

Руководитель  
Исготовв Алексеев  
Алексеевич

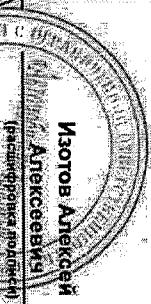
28 апреля 2023 г.



**7. Ценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Приманно	Погашено	Описано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	4 238	10 207	(7 081)	(12)	7 352
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	5701	4 238	10 207	(7 081)	(12)	7 352

Руководитель

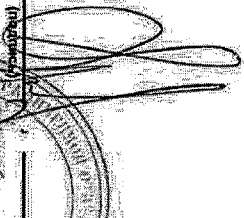



28 апреля 2023 г.

**8. Обеспечения обязательств**

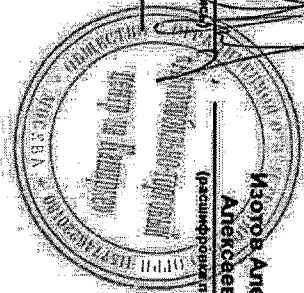
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800			
в том числе:				
Выданные - всего	5801			
в том числе:	5810			
	5811			

Руководитель



**Изотов Алексей  
Алексеевич**  
(расшифровка подписи)

28 апреля 2023 г.

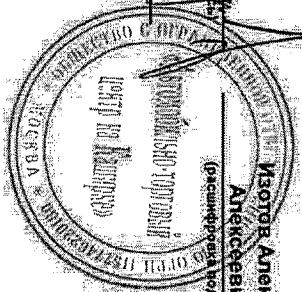


**9. Государственная помощь**

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
<b>Получено бюджетных средств - всего</b>	<b>5900</b>				
в том числе:					
На текущие расходы	5901				
На вложения во внеоборотные активы	5905				
<b>Бюджетные кредиты - всего</b>					
за 2022г.	5910				
за 2021г.	5920				
<b>в том числе:</b>					
за 2022г.	5911				
за 2021г.	5921				

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)

28 апреля 2023г.



**ПОСВЕТЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО «АТЦ на Каширке» ЗА 2022 ГОД**

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

ООО «АТЦ на Каширке», именуемое в дальнейшем Общество, создано в результате реорганизации в форме преобразования закрытого акционерного общества «Автомобильный центр на Каширке» 21 марта 2015 года с переходом всех прав и обязательств. Место нахождения Общества: 11582, г. Москва, Каширское шоссе, 61, стр.3А. Общество состоит на учете в инспекции ФНС № 24 г. Москва. Общество не имеет филиалов/представительств. Дочерних и зависимых обществ нет. Согласно выписке из списка участников по состоянию на 31.12.2022 участниками Общества являются:

№	Участники	Размер доли в тыс. руб.	Размер доли в %
1	Общество с ограниченной ответственностью «Сафра Инструментс»	362 769,375	42,5
2	Агабаев Роман Борисович	362 769,375	42,5
3	Рагимов Ильгам Мамед Гасан оглы	128 036,25	15

Размер уставного капитала составляет 853 575 тыс. руб., уставный капитал полностью оплачен. Среднесписочная численность сотрудников Общества по состоянию на 31.12.2022 составила 115 человек, на 31.12.2021 составила 133 человек, на 31.12.2020 составила 141 человек.

**1.1. Основная деятельность**

Главными направлениями деятельности Общества в 2022 г. являлась сдача в наем нежилых помещений, принадлежащих Обществу на праве собственности и расположенных по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д.61, стр.3А.

**1.2. Управление Обществом**

Высшим органом управления Общества является общее собрание участников Общества. Единственным исполнительным органом управления Общества является Генеральный директор.

**1.3. Основа составления отчетности**

Обществом представлена исправленная бухгалтерская отчетность за 2022 год, которая заменяет первоначально представленную бухгалтерскую отчетность, сформированную 01 марта 2023 г. Первоначальная отчетность исправлена на основании п. 8 Положения по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010). Информация о внесенных корректировках в исправленную бухгалтерскую отчетность раскрыта в разделе 3.23 настоящих письменных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «Бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 34н, а также Положения по учетной политике, утвержденного приказом Общества от 31.12.2021 г. № 17П-БУ.

Активы и обязательства оцениваются в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств и нематериальных активов, которые показываются в отчетности по остаточной стоимости. В бухгалтерской отчетности дебиторская и кредиторская задолженность, а также задолженность по займам, относятся к краткосрочным, если срок ее обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Кредиторская и кредиторская задолженность по займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты. Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты. Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности и если без знания о них заинтересованным пользователям невозможно оценка финансового положения Общества или Финансовых результатов его деятельности.

Бухгалтерский учет ведется бухгалтерской службой Общества с применением программы «1С: Предприятие», с использованием рабочего Ллана счетов, разработанного Обществом на основании Типового Ллана счетов, утвержденного Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 г. № 94н.

**1.4. Активы и обязательства в иностранных валютах**

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на день совершения операции. Общество на 31.12.2022 не имеет валютных обязательств и валютных активов. Валютные активы отражены в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших на 31.12.2021 и 31.12.2020. Курс ЦБ РФ на 31.12.2021 за 1 доллар США 74,2926 руб., на 31.12.2020 г. за 1 доллар США 73,8757 руб. Курсовые разницы, возникающие в течение года по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счета прибылей и убытков и отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

**2. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

**2.1. Основные средства (ОС)**

В связи с началом применения с 2022 г. ФСБУ 6/2020 «Основные средства» в учетную политику Общества внесены следующие изменения:

В годовой бухгалтерской отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 Общество не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не относящихся в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспосабливаниями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимости и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 10% соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом.

В случае фактического начала эксплуатации объекта капитальных вложений до завершения капитальных вложений в целом, Общество признает объектом основных средств такую часть капитальных вложений.

Прекращение признания капитальных вложений: Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами.

Капитальные вложения признаются по мере осуществления фактических затрат, в отношении которых соблюдаются условия, установленные п. 6 ФСБУ 26/2020.

Общество отражает последствие изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» переспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

В связи с началом применения с 2022 г. ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» в учетную политику Общества внесены следующие изменения:

### 2.2. Капитальные вложения (КВ)

Амортизация не начисляется по земельному участку, находящемуся в собственности Общества.

Линейным способом.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется учета.

Первое число месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, заканчивается начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем.

Начисление амортизации объекта ОС начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем стандартном финансовом отчете (IAS) 36 «Обесценение активов».

Общество проводит проверку ОС на обесценение в порядке, установленном Международными стандартами.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Счета 01 «Основные средства».

Материальные ценности, в том числе инвентарная недвижимимость, отражаются на отдельном субсчете основных средств, в том числе ОС, которые соответствуют критериям доходных вложений в

- право пользования активом (по договору аренды земельного участка).

- производственный и хозяйственный инвентарь;

- офисное оборудование;

- транспортные средства;

- машины и оборудование (кроме офисного);

- сооружения;

- здания;

- земельные участки;

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

«Долгосрочные затраты на обслуживание ОС».

Баланс указанных активов отражается по стр.1150 «Основные средства» с выделением в стр. Если она превышает 10 процентов первоначальной стоимости основного средства. В бухгалтерском

отчете с месяца окончания соответствующих мероприятий. Величина затрат признается существенной, период между ремонтами (мероприятиями по обслуживанию и т.п.) ежемесячно равными долями,

каждый более 12 месяцев Общество отражает как расходы будущих периодов, которые погашаются в соответствии по величине затрат на проведение ремонта, технического обслуживания ОС с

**2.3. Аренда**

В связи с началом применения с 2022 г. ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в учетную политику Общества внесены следующие изменения:

Учет при получении имущества в аренду

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Общество по каждому договору аренды, в котором оно является арендатором, вместо ретроспективного пересчета едновременно признает на конец 2021 г. право пользования активом и обязательство по аренде с отсечением разницы на нераспределенную прибыль. Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается. Сравнительные данные за 2021 г. не пересчитываются. Общество не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 г.

Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательств по аренде - привлекенной стоимости остаточных неуплаченных арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой Общество привлекло или могло бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях. Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на счете 01 «Основные средства». В бухгалтерском балансе право пользования активами отражается по отдельной самостоятельной выделенной строке. Стоимость права пользования полагается амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если: срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды; - рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получить экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия: 1) договором не предусмотрено переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа); 2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду. Если Общество принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи оно учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

Учет при передаче имущества в аренду

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

**2.4. Нематериальные активы**

Начисление амортизации нематериальных активов в отчетном периоде осуществляется линейным способом. Сумма начисленных амортизационных отчислений нематериальных активов за 2022 г. составила 197 тыс. руб. По оценкам руководства в отчетном периоде отсутствовали обстоятельства для изменения ранее используемых способов начисления амортизации нематериальных активов. В течение отчетного периода в хозяйственной деятельности не имели место обстоятельства, обуславливающие изменение срока полезного использования отдельных объектов нематериальных активов. Проведение переоценки нематериальных активов не предусмотрено.

Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью, но не списанные с бухгалтерского учета и используемые для получения экономической выгоды:

- Товарный знак №287336 - первоначальная стоимость 53 тыс. руб.;
- Товарный знак №316543 - первоначальная стоимость 25 тыс. руб.

Обществом зарегистрировано продление срока действия товарных знаков: по товарному знаку №287336 до 21.07.2024, по товарному знаку №316543 до 22.03.2025.

Первоначальная стоимость нематериального актива «Дизайн проект фасада» 1 966 тыс. руб., сумма начисленной амортизации на 31.12.2022 – 197 тыс. руб., срок полезного использования установлен 120 мес.

**2.5. Финансовые вложения**

Финансовые вложения учтены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость. При выбытии финансового вложения, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость и по которым на отчетную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года за минусом резерва под обеспечение финансовых вложений. Проверка на обеспечение финансовых вложений проводится всегда, когда выявляется информация, свидетельствующая об их обеспечении, а также по состоянию на 31 декабря отчетного года. При определении величины резерва Обществом на основании доступной информации определяется расчетная стоимость финансовых вложений, имеющая признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения учетной (балансовой) стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создается резерв под обеспечение финансовых вложений. Изменения резерва по состоянию на 31 декабря отчетного года относятся на прочие расходы и доходы.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

**2.6. Материально-производственные запасы**

Материально-производственные запасы (МПЗ) - это:

- сырье, материалы и другие аналогичные ценности;
- товары, приобретенные для перепродажи.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, не признаются в качестве актива, а затраты на их приобретение включаются в расходы периода, в котором они были понесены (п.2 ФСБУ 5/2019).

МПЗ принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Транспортно-заготовительные расходы включаются в стоимость МПЗ. Единицей учета МПЗ является номенклатурный номер.

Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней взвешенной себестоимости.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

В бухгалтерском балансе обеспеченные запасы отражаются за минусом резерва на обеспечение. Критерием необходимости создания резерва является превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продаж. Резерв создается по номенклатуре.

Обществом на 31.12.2022 перечислена поставщикам предоплата в связи с приобретением МПЗ в сумме 395 тыс. руб. с учетом НДС.

**2.7. Расходы будущих периодов**

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к будущим отчетным периодам, отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в

Течение периодов, к которым они относятся. В бухгалтерском балансе расходы будущих периодов долгосрочного характера отражаются по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы», краткосрочного характера по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

**2.8. Дебиторская и кредиторская задолженность**

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных скидок (накидок) и НДС.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой. Комнителная дебиторская задолженность с высокой вероятностью неполаты отражена за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам. Начисленные резервы по сомнительным долгам отнесены на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва восстанавливается и относится на прочие доходы. В табличной форме 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовым результатам раскрываются за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде. Аналогично представляется информация о кредиторской задолженности.

**2.9. Кредиты и займы полученные**

Проценты по кредитам и займам полученным признаются в составе прочих расходов в том отчетном периоде, в котором они возникли. Обязство отражает задолженность по полученным от займавцев займам и (или кредитам) в сумме фактически поступивших денежных средств. Дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов, признаются в составе прочих расходов в момент их возникновения.

На 31 декабря 2022 г. ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации составляет 7,5 %.

**2.10. Отложенные налоги**

Информация о постоянных и временных различиях формируется Обществом на основании первичных учетных документов. Определение величины текущего налога на прибыль в бухгалтерском учете производится на основании отраженных в нем показателей условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, постоянных налоговых доходов и постоянных налоговых расходов, отложенных налоговых активов и обязательств. Эта величина соответствует сумме текущего налога по декларации по налогу на прибыль. Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются раздельно в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

**2.11. Признание выручки**

В составе доходов от обычных видов деятельности отражены доходы от аренды и доходы от оказания услуг арендаторам. Выручка от аренды и оказания услуг признается по мере оказания услуг и предоставления арендаторам (заказчикам) расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

**2.12. Признание расходов**

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направления деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы. Коммерческие расходы, ежемесячно списываются в дебет счета 90.07 «Расходы на продажу» и отражаются по строке 2210 «Коммерческие расходы» отчета о финансовых результатах. Управленческие расходы ежемесячно списываются в полной сумме в дебет счета 90.08 «Управленческие расходы» и отражаются по строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах.

**2.13. Эквиваленты денежных средств и представления денежных потоков в отчете о**

**движении денежных средств**

К денежным средствам и их эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.  
Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок не более 3-х месяцев, если они размещаются с условием возможности досрочного изъятия, и отражает их по статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

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

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- движения денежных средств по дебитным счетам;  
- суммы денежных средств, направленные на оплату товаров, работ, услуг показываемые за минусом НДС и возвратов денежных средств, сумм поступлений от продажи товаров, работ, услуг показываемые за минусом НДС и возвратов денежных средств от поставщиков, сумм поступлений от продажи товаров, работ, услуг показываемые за минусом НДС в составе покупателей.  
Сумма НДС свернуто = НДС в составе поступлений от покупателей/заказчиков – НДС в составе платежей поставщикам/поставщикам – платежи по НДС в бюджет.

Сальдированная сумма НДС отражается в составе денежных потоков по текущим операциям: в случае положительного значения – по строке «Прочие платежи», в случае отрицательного значения – по строке «Прочие платежи».

В отчете о движении денежных средств итерный поток в части НДС отражен в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по строке «Прочие поступления».

**2.14. Оценочные обязательства**

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:  
- по оплате отпусков.

Оценочное обязательство на оплату предстоящих отпусков создается ежемесячно. Резерв создается как непосредственно в части оплаты отпусков, так и в части приходящихся на отпусков страховых взносов, в размере 8,33% от заработной платы со страховыми взносами. Ежегодно по состоянию на 31 декабря проводится инвентаризация резерва на оплату отпусков.

Оценочные обязательства отражаются в бухгалтерском балансе по статье «Оценочные обязательства (строка 1540).

**2.15. Налогобложение**

Общество формирует в бухгалтерском учете информацию о налоге на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02. Постоянные и временные различия отражаются в бухгалтерском балансе обособленно. Временные различия учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникли разногласия.

Суммы отложенного актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе раздельно в составе внеоборотных активов по строке 1180 «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» соответственно.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных, сформированных в бухгалтерском учете Общества, и отражается в отчете о финансовых результатах по строке 2411 «Текущий налог на прибыль».

**2.16. Критерий признания существенной ошибки**

Существенной признается ошибка, составляющая 10% и более от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

№ п/п	Наименование статьи (код строки)	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма с учетом корректировок	Причина корректировки
1	1150 Основные средства	1 794 414	346 321	2 140 735	Переход на ФСБУ 6/2020
2	11501 Права пользования активами	0	331 837	331 837	Переход на ФСБУ 25/2018
3	11502 Основные средства	1 262 168	14 484	1 276 652	Переход на ФСБУ 6/2020
4	1180 Отложенные налоговые активы	951	126 946	127 897	Переход на ФСБУ 6/2020, 25/2018
5	1190 Прочие внеоборотные активы	117 817	-117 489	328	Переход на ФСБУ 25/2018
6	11901 Право выкупа земли	117 489	-117 489	0	
7	Итого по разделу I	2 606 673	355 778	2 962 451	
8	1230 Дебиторская задолженность	201 046	- 8 967	192 079	Переход на ФСБУ 25/2018
9	12303 Прочая дебиторская задолженность	105 674	-8 967	96 707	
10	1260 Прочие оборотные активы	8 293	-4 035	4 258	Переход на ФСБУ 25/2018
11	12603 Право выкупа аренды земли	4 035	-4 035	0	
12	Итого по разделу II	884 534	-13 002	871 532	
13	Итого по активу	3 491 207	342 776	3 833 983	

тыс. руб.

Показатели бухгалтерской отчетности с учетом корректировок представлены в таблице:

3.1. Вступительные и сравнительные данные  
 Данные бухгалтерской отчетности за 2022 г. были сформированы путем корректировки данных бухгалтерской отчетности за 2021 г.

### 3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

2.18. Изменения в учетной политике  
 В связи с применением Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденного приказом Минфина России от 17 сентября 2020 г. № 204н, в учетной политике общества на 2022 год закреплены положения, определяющие порядок учета основных средств.  
 В связи с применением Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденного приказом Минфина России от 17 сентября 2020 г. № 204н, в учетную политику на 2022 год внесены изменения, касающиеся порядка оценки активов, входящих в состав вложений во внеоборотные активы.  
 В связи с применением Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Минфина России от 16 октября 2018 г. № 208н, в учетной политике общества на 2022 год закреплены положения, определяющие порядок учета аренды у арендодателя и арендатора.

2.17. Критерии существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности.  
 Показатели признаются существенными для раскрытия в отчетности, составляющие 5% и более от соответствующего показателя бухгалтерской отчетности.

3.3. Основные средства  
 С 2022 г. Общество применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства».  
 В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

3.2. Уставный капитал и дивиденды

Уставный капитал (см. раздел Общие сведения).  
 Дивиденды по итогам работы за 2021 г. решено не выплачивать.

№ п/п	Наименование статьи (код строки)	Сумма до корректировок	Корректировка	Сумма с учетом корректировок	Причина корректировки
14	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	11 929	615 843	Переход на ФСБУ 6/2020, 25/2018
15	Итого по разделу III	1 558 963	11 929	1 570 892	
16	1420 Отложенные налоговые обязательства	173	129 501	129 674	Переход на ФСБУ 6/2020, 25/2018
17	1450 Прочие обязательства	0	201 346	201 346	Переход на ФСБУ 25/2018
18	14501 Арендные обязательства	0	201 346	201 346	
19	Итого по разделу IV	1 058 029	330 847	1 388 876	
20	Итого по пасиву	3 491 207	342 776	3 833 983	
Отчет о финансовых результатах					
21	2120 Себестоимость продаж	(312 973)	19 756	(293 217)	Изменение учетной политики
22	2100 Валовая прибыль (убыток)	661 811	19 756	681 567	
23	2210 Коммерческие расходы	(11 198)	-361	(11 559)	
24	2220 Управленческие расходы	(154 135)	-19 395	(173 530)	
25	2340 Прочие доходы	342 838	-1 922	340 916	
26	23401 Положительные курсовые разницы	2 012	-1 922	90	
27	2350 Прочие расходы	(121 720)	1 922	(119 798)	
28	23501 Отрицательные курсовые разницы	(1 922)	1 922	0	
29	2520 Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	0	11 929	11 929	Переход на ФСБУ 6/2020, 25/2018
30	2500 Совокупный финансовый результат периода	588 617	11 929	600 546	

Земли	Валюта займа	Период погашения/Ставка/Обеспечение	Остаток задолженности на 31.12.2022	Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2021	Остаток задолженности на 31.12.2020
Организация	руб.	2023/0,1%	-	27 000	27 000
Организация	руб.	2026/1,5%	70 000	70 000	-
Организация	руб.	2022/1,5%	-	-	8 800
Организация	руб.	2022/8,25%	-	-	80 000
Организация	руб.	2022/8,25%	-	-	50 000
Организация	руб.	2022/2%	-	-	8 500
Организация	руб.	2023/7,5%	-	140 000	-
Организация	руб.	2023/6,25%	-	455 000	-
Организация	руб.	2024/7,5%	50 000	-	-
Организация	руб.	2024/9,5%	100 000	-	-
Организация	руб.	2025/7,5%	100 000	-	-
Итого			320 000	692 000	174 300

тыс. руб.

В составе долгосрочных финансовых вложений отражены выданные займы:

### 3.6. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования у Общества отсутствовали. Способ определения амортизации и сроки полезного использования нематериальных активов по состоянию на отчетную дату не пересматривались.

### 3.5. Нематериальные активы

На 31.12.2022 отсутствуют признаки обеспечения капитальных вложений.

Выбытие капитальных вложений в 2022 г. не осуществлялось.

Соответственно,

составила сумму 360 815 тыс. руб. и 366 037 тыс. руб. на начало и конец отчетного периода. Балансовая стоимость капитальных вложений в объекты, отличные от инвестиционной недвижимости, сумму 171 431 тыс. руб.

Балансовая стоимость капитальных вложений в инвестиционную недвижимость на 31.12.2022 составила

### 3.4. Капитальные вложения

С 2022 г. Общество применяет ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

На 31.12.2022 отсутствуют признаки обеспечения основных средств.

Переоценка основных средств в 2022 г. не проводилась.

В результате ликвидации основных средств в 2022 г. получен убыток в сумме 370 тыс. руб.

31.12.2022 составила сумму 599 042 тыс. руб.

Балансовая стоимость основных средств, представляемых за плату во временное пользование, на 31.12.2022 составила сумму 36 401 тыс. руб. на начало и конец отчетного периода соответственно.

Балансовая стоимость отличных от инвестиционной недвижимости основных средств 43 125 тыс. руб. на начало и конец отчетного периода соответственно.

Балансовая стоимость инвестиционной недвижимости 1 233 527 тыс. руб. и 1 218 769 тыс. руб. на

31 декабря		2022 г.	2021 г.	2020 г.
Средства в кассе	376	351	308	
Средства на расчетных счетах	490 254	508 602	397 296	
Средства на валютных счетах	-	16 048	15 979	
Переводы в пути	35	3	-	
Итого денежные средства	490 665	525 004	413 583	
Краткосрочные банковские депозиты (сроком размещения до одного месяца)	216 000	-	-	
Итого денежные эквиваленты	216 000	-	-	
Итого денежные средства и денежные эквиваленты	706 665	525 004	413 583	

тыс. руб.

**3.8. Денежные средства и денежные эквиваленты**

Состав денежных средств и денежных эквивалентов:

финансовых резервах.

и 5.2 «Прогнозная дебиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о

Информация раскрывается в табличных формах 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности»

Общество создает резерв по сомнительной задолженности. Величина резерва определяется отдельно по

каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности)

должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Дебиторская задолженность по статье 1230 «Дебиторская задолженность» показана за минусом резервов

по сомнительным долгам, которые составили 3 230 тыс. руб., 10 109 тыс. руб., 713 тыс. руб. на 31

декабря 2022, на 31 декабря 2021 и на 31 декабря 2020 г. соответственно.

**3.7. Дебиторская задолженность**

Заемщик	Валюта займа	Период погашения/Ставка/Обеспечение	Остаток по состоянию на 31.12.2022	Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2021	Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2020
Организация	руб.	2023/8%	16 000	16 000	10 000
Организация	руб.	2024/8%	2 500	2 500	-
Организация	руб.	2023/0,1%	27 000	-	-
Организация	руб.	2026/1,5%	-	-	70 000
Организация	руб.	2023/8,25%	130 000	130 000	-
Организация	руб.	2022/8%	-	-	-
Организация	руб.	2023/8%	-	-	-
Организация	руб.	2023/7,5%	190 000	-	-
Организация	руб.	2023/6,25%	455 000	-	-
<b>Итого</b>			<b>820 500</b>	<b>148 500</b>	<b>80 000</b>

тыс. руб.

В составе краткосрочных финансовых вложений Общества отражены выданные займы:

По состоянию на 31.12.2022, 31.12.2021 и 31.12.2020 существенных сумм денежных средств и их эквивалентов, которые были бы Обществом недоступны для использования, нет.

### 3.9. Кредиты и займы

Задолженность Общества по полученным займам характеризуется следующими показателями.

Долгосрочные займы:

Виды полученных средств	Валюта заемных средств / Процентная ставка	Период выдачи/погашения	Остаток задолженности на 31.12.2022		Остаток задолженности на 31.12.2021		Остаток задолженности на 31.12.2020	
			задолженность	процент	задолженность	процент	задолженность	процент
Всего (18) процентов от начислено с 10.12.2017	руб/9%	2017/2027	1 044 547	-	1 044 547	-	1 044 547	-
займы полученные	руб/6/п	2011/2023	-	-	-	-	3 000	-
Займы полученные	руб/9,25%	2018/2024	3 000	1 368	3 000	1 091	3 000	813
Займы полученные	руб/8,25%	2018/2024	7 000	2 796	7 000	2 218	7 000	1 641
Займы полученные	руб/8,25%	2018/2024	6 000	2 335	-	-	6 000	1 345
Займы полученные	руб/8,25%	2018/2024	6 000	2 329	-	-	6 000	1 339
Итого			1 066 547	8 828	1 054 547	3 309	1 069 547	5 138

тыс. руб.

### Краткосрочные займы

Виды полученных средств	Валюта заемных средств / Процентная ставка	Период выдачи/погашения	Остаток задолженности на 31.12.2022		Остаток задолженности на 31.12.2021		Остаток задолженности на 31.12.2020	
			задолженность	процент	задолженность	процент	задолженность	процент
Займы полученные	руб/6/п	2011/2023	3 000	-	3 000	-	-	-
Займы полученные	руб/8,25%	2018/2024	-	-	6 000	-	-	-
Займы полученные	руб/8,25%	2018/2024	-	-	6 000	-	-	-
Займы полученные	руб/8,25%	2018/2024	-	-	6 000	-	-	-
Итого			3 000	-	15 000	3 674	-	-

тыс. руб.

Общество не получало кредиты и займы в течение 2022 г., не возвращало заемные средства и не выплачивало по ним проценты в течение 2022 г.



**3.15. Налоги**

Итого	6 097	-	294	11 183
Штрафы, пени	3 359	414	1 288	294
Прочие	-	-	-	-

Сумма налога на прибыль, определенная исходя из бухгалтерской прибыли (условного расхода по налогу на прибыль) составила 103 608 тыс. руб.

Налоговая ставка по налогу на прибыль в 2022 г. составляла 20%.

В отчетном году сумма постоянного налогового дохода, повлиявшего на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным

налогового учета (текущего налога на прибыль) составила 3 тыс. руб. (за 2021 г. постоянный налоговый

расход составил сумму 1 388 тыс. руб.)

Постоянные различия связаны с различиями в признании расходов для целей бухгалтерского и

налогового учета.

Информация о постоянных и временных различиях формируется Обществом на основании первичных

учетных документов. Определение величины текущего налога на прибыль в бухгалтерском учете

производится на основании отраженных в нем показателей условного расхода (условного дохода) по

налогу на прибыль, постоянного налогового дохода и постоянного налогового расхода, отложенных

налоговых активов и обязательств. Эта величина соответствует сумме текущего налога по декларации

по налогу на прибыль.

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развращу

в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

Общая сумма отложенных налоговых активов, повлиявших на корректировку условного расхода по

налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, исчисляемого по данным

налогового учета составила 4 109 тыс. руб., в том числе:

Итого	127 897	469	4 578	123 788
Амортизация ОС	35	69	4	100
Арбитражные обязательства	126 645	-	4 204	122 440
резервы	-	-	-	-
Оценочные обязательства и	1 215	400	368	1 248
Внеоборотные активы	2	-	2	-
Сальдо на 01.01.2022	01.01.2022	Начислено	Погашено	Сальдо на 31.12.2022

Общая сумма отложенных налоговых обязательств, повлиявших на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, исчисляемого по данным

налогового учета составила 5 463 тыс. руб., в том числе:

Итого	129 674	200	5 663	124 211
Прочие	20	-	20	-
резервы	-	-	-	-
Оценочные обязательства и	-	9	-	9
Кредиторская задолженность	84 582	-	3 930	80 652
Внеоборотные активы	2	140	-	142
Амортизация ОС	45 070	51	1 713	43 408
Сальдо на 01.01.2022	01.01.2022	Начислено	Погашено	Сальдо на 31.12.2022

В годовой бухгалтерской отчетности (в отчете о финансовых результатах) по стр. 2410 «Налог на прибыль» Общество отразило данные о налоге на прибыль с подразделением на текущий налог на

Текущий налог на прибыль за 2022 г. составил 104 957 тыс. руб.

В составе отложенного налога на прибыль по стр. 2412 «Отложенный налог на прибыль» были отражены

налоговые образцы были представлены сопоставимые данные за 2021 г. по стр. 2410 «Налог на

прибыль», 2411 «Текущий налог на прибыль» и 2412 «Отложенный налог на прибыль».

### 3.16. Арендованное имущество

Наименование арендованного имущества	Земельный участок по дог. №М-05-019970 от 24.05.2004 (37095 кв. м)	Земельный участок по дог. №М-05-506499 от 22.10.2004 (2499 кв. м)
Кадастровая стоимость, тыс. руб.	1 401 462	45 290

### 3.17. Информация о связанных сторонах

Участники Общества, владеющие более 20% доли в уставном капитале:  
 - Агабаев Роман Борисович (42,5% доли в уставном капитале);  
 - ООО «Сафра Инструментс» (генеральный директор Кубатов А.Г.) (42,5% доли в уставном капитале).

В 2022 году ООО «Сафра Инструментс» оказала услуги на сумму – 150 тыс. руб., услуги Обществом оплачены в полной сумме. Задолженность на 31.12.2022 отсутствует.  
 В 2021 году ООО «Сафра Инструментс» оказала услуги на сумму – 249 тыс. руб., услуги Обществом оплачены в полной сумме. Задолженность на 31.12.2021 отсутствует.  
 Основное хозяйственное общество (товарищества) – не имеется.  
 Преобладающие (участующие) хозяйственные общества – не имеется.  
 Лючерные хозяйственные общества – не имеется.  
 Участники совместной деятельности – не имеется.

Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество:

Краткое наименование организации	ИНН	Участники, доля в уставном капитале
ООО «ВЕЛЮЗАВОДСКИЙ РЫНОК»	9723066306	Агабаев Роман Борисович – 50%
ООО «БЕРЕТ»	5024105146	Агабаев Роман Борисович – 50%
ООО «СОСЕНКА»	5003087560	Агабаев Роман Борисович – 50%
ООО «ФЛОТИЛИЯ»	7726328877	Агабаев Роман Борисович – 42,5%
ООО «МТК-ДИПЛОКС-1»	7704256957	Агабаев Роман Борисович – 35%
ООО «ТОРГОВЫЙ ПРАЖСКИЙ»	7726210339	Агабаев Роман Борисович – 23%
ООО «АМАЛЕС»	9704112444	Агабаев Роман Борисович – 30% с
ООО «ИРТ»	9709071015	Агабаев Роман Борисович – 100% с
ООО ЮРИДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР «ЮСТЭК»	7723199711	ООО «Сафра Инструментс» - 25%
ООО «Южный Молл»	9704016853	100% участник генеральный директор ООО «Сафра Инструментс» Кубатов А.Г.

Операций с лицами, принадлежащими к группе лиц, к которой принадлежит Общество, в 2022 году и в 2021 году не было.

Основной управленческий персонал:

Под основными управленческим персоналом понимаются руководители (генеральный директор и его заместители), а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества.

Сумма процентов, начисленная на задолженность по арендным платежам в 2022 году, составила 19 650 тыс. руб.

Земельный участок (договор аренды № 05-019970 от 14.04.2003)	320 831	208 941
Объект учета аренды по группам	31.12.2022	Сумма арендных обязательств по состоянию на 31.12.2022

Обществом (Арендатор) были заключены договоры на аренду земельных участков. Обществом отражено в бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2021 и на 31.12.2022 объект аренды в составе стр. 1150 «Основные средства» как право пользования активами (ИПА) (стр. 11501 «Права пользования активами»). В сумму показателя стр. 11501 входит расход будущих периодов - право выкупа аренды земли на 31.12.2022 в сумме 117 490 тыс. руб. Общество применило упрощенный порядок признания и оценки ИПА и обязательств по аренде без ретроспективного пересчета показателей отчетности (п. 50 ФСБУ 25/2018).

В 2022 году Общество не проводило операции по ликвидации объектов операционной аренды. Учетом НДС, в том числе доход, относящийся к переменным арендным платежам 6 162 тыс. руб. с общей суммой дохода по операционной аренде за отчетный период составила сумму 1 137 752 тыс. руб.

Итого:	599 042
Электросетевое хозяйство	1 130
Помещения, переданные в аренду	597 912
Объект учета операционной аренды по группам	аренды на 31.12.2022
Стоимость объектов	599 042

С 2022 г. Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Объекты основных средств, являющиеся предметом операционной аренды: объекты основного имущества. Обществом (Арендодатель) осуществляется деятельность по передаче в аренду собственного имущества.

Конечным бенефициарным владельцем Общества является Агабаев Роман Борисович.

**Информация о конечных бенефициарных владельцах**

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались и дебиторская / кредиторская задолженность по связанным сторонам не списывалась.

Начисленная заработная плата и прочие выплаты всего	5 108	5 857	749
в том числе отпусковые	657	346	761
Отчисления с ФОТ	981	999	
НДФЛ			

Обобщенная информация по краткосрочным вознаграждениям приведена в таблице.

Лицам, осуществляющим текущее руководство деятельностью Общества, относятся генеральный директор и его заместители. В течение 2022 года и 2021 года лицам, осуществляющим текущее руководство деятельностью Общества, производилась выплата краткосрочных вознаграждений, состоящих из сумм, начисленных по оплате труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствии с бюджетом и внебюджетные фонды, ежегодных оплачиваемых отпусков за работу в отчетном периоде. Выплата вознаграждений лицу сорочного характера управленческому персоналу не производится.

Процентная ставка была рассчитана, исходя из ключевой ставки ЦБ РФ 7,5%, рисковой ставки - 2,5%.  
Общий годовой процент - 10%.

Общество в отчетном периоде арендовало земельный участок площадью 2499 кв. м по договору № М-05-506499 от 22.10.2004 с Московским земельным комитетом, который на основании п. 11 ФСБУ 25/2018 Общество не признает в качестве права пользования активом и не признает обязательства по аренде. Раскрываемая информация на основании п. 11.45, 46 ФСБУ 25/2018:

- срок аренды на дату предоставления предмета аренды - 4 года, 9 месяцев и 20 дней (срок ежегодно пролонгируется). Условиями договора предусмотрено право Департамента городского имущества г. Москвы в любой момент расторгнуть договор аренды и изъять земельный участок для своих нужд;

- рыночная стоимость предмета аренды - более 300 тыс. руб.;

- переход права собственности на предмет аренды к Обществу - не предусмотрен;

- право Общества на предоставление предмета аренды в субаренду - отсутствует;

- расходы и будущие арендные платежи - 2 037 тыс. руб. (оценочные расходы на три года).

На основании вышеуказанного мы принимаем решение в отношении договора аренды № М-05-506499 от 22.10.2004 не рассчитывать и не отражать в бухгалтерской отчетности право пользования активом (ИПА) и обязательства по аренде в соответствии с положениями ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

В отчетном периоде по договору аренды земельного участка Обществом не осуществлялось:

- начисление процентов на задолженность по арендным платежам;

- улучшение предметов аренды и затрат, связанных с произведенными улучшениями;

- фактическая стоимость предмета аренды и обязательства по аренде не пересматривались.

Общество не имело ограничений использования предмета аренды, обусловленных договорами аренды.

### 3.19. Информация по сегментам

В соответствии с учетной политикой Общества информация по сегментам согласно требованиям ПБУ 12/2010 в бухгалтерской отчетности не раскрывается.

### 3.20. События после отчетной даты

Существенное событие, свидетельствующее о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых Общество ведет свою деятельность:

В связи с окончанием в конце декабря 2022 года срока действия договора аренды с ПБУЗ «Лордская клиника» больницы им. С.С. Юдина», с января 2023 года на части коммерческих площадей, ранее арендованных госпиталем, проводятся работы по приведению помещений в состояние, пригодное для сдачи в аренду. Финансирование данных работ производится за счет ранее предоставленного гратиса из бюджета г. Москвы (в сумме 488 841 тыс. руб.). Ориентировочные сроки окончания данных работ - август-сентябрь 2023 года.

Иных существенных событий после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества, на момент подписания бухгалтерской отчетности нет.

### 3.21. Непрерывность деятельности

Общества отсутствуют факты и обстоятельства, свидетельствующие о невозможности или ставящие под сомнение способность Общества продолжать свою деятельность или исполнять свои обязательства в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

### 3.22. Условные обязательства

У Общества отсутствуют условные обязательства.

**3.23. Сравнительные данные**  
 Показатели исправленной бухгалтерской отчетности с учетом корректировок первоначально представленной отчетности отражены в таблице:

№	Наименование статьи (код строки)	По состоянию на 31.12.2022 (БО до исправления от 01.03.2023)	Корректировка	По состоянию на 31.12.2022 (БО исправленная от 28.04.2023)	Причины корректировки
1	1170 Финансовые вложения	322 500	-2 500	320 000	Переквалификация актива
2	1100 Итого по разделу I	322 500	-2 500	320 000	
3	11701 Займы выданные	322 500		320 000	задолженность по долгосрочной займам выданным
4	1240 Финансовые вложения	2 561 316	-2 500	2 558 816	
5	12401 Займы выданные	818 000	2 500	820 500	
6	1200 Итого по разделу II	1 698 794	2 500	1 701 294	
Отчет о финансовых результатах					
7	2210 Коммерческие расходы	(12 904)	395	(13 299)	Леперасчет расходов
8	2220 Управленческие расходы	(160 003)	-395	(159 608)	

**3.24. Риски хозяйственной деятельности**

В Обществе функционирует эффективная система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении целей.

Риски хозяйственной деятельности своевременно идентифицируются, проводится оценка потенциальных событий, обстоятельств, внешних и внутренних факторов, влияющих на достижение целей, разрабатываются соответствующие мероприятия по управлению рисками, а также процедура внутреннего контроля.

**Кредитные риски**

Кредитный риск - это риск финансовых потерь, возникающих в результате неисполнения обязательств контрагентами Общества. У Общества нет концентрации кредитного риска на одном или нескольких контрагентах, есть возможность отсрочить оплату кредиторской задолженности, что позволяет поддерживать уровень ликвидности на приемлемом уровне. При этом покупатели активно гасят задолженность, образовавшуюся на 31.12.2022, в 2023 году.

**Риски ликвидности**

Риск ликвидности связан с возможностью Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся финансовые обязательства; кредиторскую задолженность поставщикам, задолженность по займам. Общество осуществляет постоянный мониторинг краткосрочной ликвидности и составление прогноза ликвидности на более длительный период.

**Правовой риск**

Деятельность Общества не подвержена рискам, связанным с изменением валютного регулирования, изменением правил таможенного контроля и пошлин, так как его деятельность осуществляется в Российской Федерации.

Финансовые результаты и деятельность Общества находятся под влиянием частых изменений в налоговом законодательстве. Как и любой иной субъект хозяйственной деятельности, Общество является участником налоговых отношений. В настоящее время в Российской Федерации действует Налоговый кодекс и ряд законов, регулирующих различные налоги, установленные федеральными и региональными органами. Применяемые налоги, включаются в себя, в частности, налог на добавленную стоимость, налог на прибыль, налог на имущество, страховые взносы и прочие отчисления. Соответствующие нормативные акты несут нечеткие формулировки, либо отсутствуют вообще при минимальной базе. Кроме того, различные государственные министерства и ведомства равно как и их представители, зачастую расходятся во мнениях относительно правовой интерпретации тех или иных вопросов, что создает неопределенность и противоречия. Подготовка и предоставление

налоговой отчетности вместе с другими компонентами системы регулирования находятся в ведении и под контролем различных органов, имеющих законодательно закрепленное право налагать существенные штрафы, санкции и пени. Вследствие этого налоговые риски в России существенно превышают риски, характерные для стран с более развитой фискальной системой.

Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касаясь его деятельности, что, тем не менее, не устраняет потенциальный риск расхождения во мнениях с соответствующими регулирующими органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию.

Существует риск дополнений и изменений в Налоговый кодекс и иные законодательные акты Российской Федерации, которые могут привести к увеличению налоговой нагрузки, и, соответственно, к изменению итоговых показателей хозяйственной деятельности Общества, включая уменьшение активов и чистой прибыли. В случае внесения изменений в действующие порядки и условия налогообложения, Общество намерено планировать свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом этих изменений.

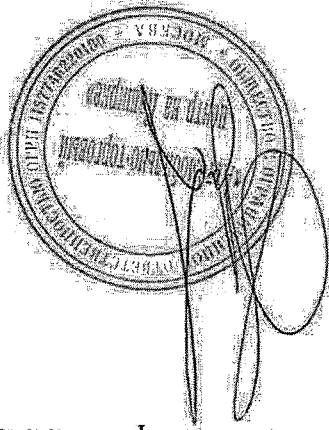
Риск изменения общей судебной практики по вопросам, которые, так или иначе, могут касаться деятельности Общества, присущ Обществу в той же мере, как и любому участнику рынка.

Таким образом, правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства, учитывая тенденцию снижения в РФ налоговых отчислений, изменением валютного регулирования, правами таможенного контроля и пошлин, не являются существенными для деятельности Общества.

В целях минимизации риска Общество проводит мониторинг изменений законодательства и судебных решений по ключевым вопросам.

Генеральный директор

Дата 28 апреля 2023 г.



ИЗотов А.А.