Общество с ограниченной ответственностью «Строй Капитал»

Пояснительная записка к годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности (Федеральный закон от 06.12.2011г. N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", ПБУ 4/99 "Бухгалтерская отчетность организации" (Приказ Минфина РФ от 06.07.1999г. № 43н).

Общие сведения

1. Полное наименование юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью «Строй Капитал». Сокращенное наименование юридического лица: ООО «Строй Капитал» (далее - Общество)
2. Юридический адрес: 143513, Московская область, г.о. Истра, д.Рождествено, территория Строй Капитал, здание 1
3. Дата государственной регистрации: 06 июня 2006 года, основной государственный регистрационный номер 1067746672839. ИНН 7729549578, КПП 501701001.
4. Правовое положение ООО "Строй Капитал" определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью", прочим Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.
5. С 16.09.2019г. и по текущую дату действует Устав ООО "Строй Капитал" (Редакция №10), утвержденный Решением № 2 Единственного участника от 16.09.2019 г., зарегистрированный Инспекцией ФНС по г. Истре МО 26.09.2019г. ГРН 9195081484556, в 2021г. внесены изменения в Устав в части корректировки адреса.

   В соответствии с действующей редакцией Устава, органами управления Обществом являются:

   - высший орган управления - общее собрание участников
   - единоличный исполнительный орган - Генеральный директор, избираемый очередным общим собранием Участников на 3 года
6. С 07.02.2020г. и по текущую дату Генеральный директор ООО "Строй Капитал" Коновалов Алексей Валентинович, назначен на должность решением единственного участника № 01 от 06.02.2020г. (согласно требованиям пп.4 ст.33, ст.39 Федерального Закона №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», пп.3 п.14.1, п.15.3 Устава ООО «Строй Капитал». Решением единственного участника №1 от 18.01.2023г. продлены полномочия Генерального директора с 07.02.2023г. по 06.02.2026г.
7. Уставный капитал Общества в течении 2021 и 2022 г.г. не менялся и составляет, по состоянию на:

   31.12.2022г. 4.952.241. тыс. рублей;

   31.12.2021г. 4.952.241. тыс. рублей;

   31.12.2020г. 4.952.241. тыс. рублей;
8. По состоянию на 31.12.2020 г., на 31.12.2021 г. и на 31.12.2022 г. доля в уставном капитале ООО «Строй Капитал» в размере 100% входит в состав имущества Закрытого комбинированного паевого инвестиционного фонда находящегося под управлением Управляющей компании (российское акционерное общество)
9. Организация имеет долю в Уставном капитале дочерней компании - российского общества с ограниченной ответственностью. По состоянию на:

   31.12.2022г. в размере 338 877 тыс. руб. (93,97% доли в УК);

   31.12.2021г. в размере 338 877 тыс. руб. (93,97% доли в УК);

   31.12.2020г. в размере 338 877 тыс. руб. (93,97% доли в УК);
10. С 2012 года у организации создано обособленное подразделение в г. Москва (Варшавское ш, д.95, к.1) действующее по настоящее время.
11. Основными видами деятельности организации являются: сдача внаем собственного и арендованного нежилого недвижимого имущества; коммерческая эксплуатация зданий, капиталовложения в собственность. Общество подрядным способом осуществляет строительство, ремонт и модернизацию зданий и сооружений. Осуществляет комплекс услуг: техническую эксплуатацию зданий, проведение ремонтных работ, предоставление агентских услуг по коммерческой эксплуатации (сдаче в аренду помещений) и агентских услуг по содержанию (эксплуатации) зданий / помещений, услуг по коммерческой эксплуатации (сдаче в аренду помещений) и пр.
12. Среднесписочная численность за 2022 год составила 61 человек. Численность работающих по состоянию на 31.12.2022 - 100 человек;

    Среднесписочная численность за 2021 год составила 33 человек. Численность работающих по состоянию на 31.12.2021 - 40 человек;

    Среднесписочная численность за 2020 год составила 34 человек. Численность работающих по состоянию на 31.12.2020 - 42 человека;

    На дату подписания отчетности численность работников увеличилась до 123 человек в связи с началом оказания услуг по обслуживанию новых объектов недвижимости
13. Сведения об аудиторской компании:

    Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская служба «РЦБ-Деловая Перспектива" Ассоциации "Содружество". Основной регистрационный номер в Реестре аудиторов и аудиторских организаций 11906082854.
14. Все расчеты, стоимостные показатели в настоящей пояснительной записке приведены в тыс. руб. РФ.

Основные элементы учетной политики Общества

I **Учетная политика для целей бухгалтерского учета**

1.1. Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией - самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера.

1.1.1. К расходам, которые формируют себестоимость продаж относятся расходы, непосредственно связанные с основным производственным процессом. В состав указанных расходов входят:

- Заработная плата основного (производственного) персонала, страховые взносы;

- Коммунальные расходы, услуги охраны и прочие услуги сторонних организаций, непосредственно связанные с основным производственным процессом;
- расходы на ремонт и эксплуатацию объектов инвестиционной недвижимости;
- прочие расходы, непосредственно связанные с основным производственным процессом.

Указанные расходы отражаются в Отчете о финансовых результатах по строке 2120.

1.1.2. К управленческим расходам относятся:

- Заработная плата управленческого персонала, страховые взносы;
- амортизационные отчисления по оборудованию, не используемому в основном производственном процессе;
- прочие расходы, непосредственно не связанные с основным производственным процессом.

Указанные расходы отражаются в Отчете о финансовых результатах по строке 2220.

2. **Начиная с 01.01.2022 г. Общество применяет положения ФСБУ 6/2020 "Основные средства"**

2.1. Лимит стоимости основных средств устанавливается 100.000 рублей за единицу, объекты со стоимостью ниже лимита списываются в расходы.

2.2. Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании профессионального суждения исходя из реального ожидаемого срока службы

2.3. Основные средства классифицируются по видам: Здания, Сооружения, Машины и оборудование (кроме офисного), Офисное оборудование, Транспортные средства, Производственный и хозяйственный инвентарь

2.4. Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств - "Инвестиционная недвижимость". Отнесение объектов основных средств в состав Инвестиционной недвижимости производится на основании Профессионального суждения.
Перевод объектов основных средств в группу основных средств „Инвестиционная недвижимость" или исключение из нее должно проводиться в отношении объектов недвижимости (части объекта недвижимости), а также движимого имущества, составляющего с указанными объектами единые имущественные комплексы, используемых с целью получения платы за пользование имуществом (арендной платы) и (или) увеличения стоимости недвижимого имущества, в случае изменения назначения их использования.
Основные средства, не включенные в группу Инвестиционная недвижимость относятся к группе Основные средства в организации для обеспечения деятельности

2.5. На основании профессионального суждения Обществом принято решение признать в составе инвестиционной недвижимости:
- основные средства, входящие в Гостиничный комплекс (ГК) "Мистраль" (Московская область, г.о. Истра, д.Рождествено, территория Строй Капитал);
- основные средтва, входящие в Многофункциональный торгово-офисный центр (МТОЦ)"Аэробус" (Москва, Варшавское ш., д.95 корп.1);
-права пользования активом (ППА), вытекующие из договоров аренды земельных участвов и объектов водопользования, расположенных на территории ГК "Мистраль" и договоров аренды зданий по адресу г. Москва, ул Радио 24.

2.6. После признания все объекты основных средств (за исключение объектов, включенных в группу Инвестиционная недвижимость) оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.
Объекты основных средств, включенные в группу Инвестиционная недвижимость, оцениваются по переоцененной стоимости.

2.7. Переоценка объектов основных средств, входящих в группу Инвестиционная недвижимость проводится по состоянию на 31 декабря отчетного года. Первоначальная стоимость объекта инвестиционной недвижимости (в том числе ранее переоцененная) пересчитывается таким образом, чтобы она стала равной его справедливой стоимости. Для определения справедливой стоимости используются данные отчета независимого оценщика.
Справедливая стоимость объектов Инвестиционной недвижимости, являющихся Правом пользования активом, производится Обществом самостоятельно на основании имеющихся данных и исходя из оставшегося срока полезного использования такого актива.

2.8. Стоимость основных средств погашается посредством амортизации, при этом не подлежит амортизации: инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости, основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (в частности, земельные участки).
Начисление амортизации по основным средствам производится независимо от результатов деятельности организации в отчетном периоде.

2.9. Общество сохраняет ранее применяемый метод начисления амортизации по основным средствам - линейный, дата начала начисления амортизации - с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете; дата прекращения начисления амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

2.10. Ликвидационной стоимостью объекта основных средств считается величина, которую организация получила бы в случае выбытия данного объекта (включая стоимость материальных ценностей, остающихся от выбытия) после вычета предполагаемых затрат на выбытие; причем объект основных средств рассматривается таким образом, как если бы он уже достиг окончания срока полезного использования и находился в состоянии, характерном для конца срока полезного использования.
Ликвидационная стоимость объектов основных средств Обществом принята равной нулю, так как возможный доход в случае выбытия/ликвидации на текущий момент не может быть определен.

2.11. Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (далее - элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.
Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации.

2.12. Общество проводит проверку на обесценение основных средств минимум раз в год. Признаки обесценения - резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, простой. При наличии таких признаков Общество будет уменьшать балансовую стоимость ОС до рыночной стоимости за минусом затрат на выбытие. Убыток от обесценения будет отнесен в прочие расходы.

2.13. Существенные по величине затраты Общества на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев (ранее - относились на расходы периода) признаются отдельными объектами основных средств. Уровень существенности принятый Обществом 5% от первоначальной стоимости ОС;

2.14. Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 отражаются ретроспективно.
На основании профессионального суждения Обществом принято решение не пересмотривать срок полезного использования по объектам основных средств в связи с его актуальностью.
Последствия ретроспективного пересчета показателей бухгалтерской отчетности представлены ниже.

3. **Начиная с 01.01.2022 г. Общество применяет положения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды".**

3.1.

Общество - Арендодатель

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета финансовой аренды. Данная классификация производится Обществом на основании профессионального суждения.
На основании профессионального суждения Обществом принято решение квалифицировать в качестве операционной аренды договоры аренды предметом которых является передача в аренду и в субаренду объектов основных средств расположенных по адресам:
- МО, г.о. Истра, д. Рождествено, территория Строй Капитал (ГК Мистраль)
- г. Москва Варшавское ш. 95 корп. 1, (МТОЦ Аэробус)
- г. Москва, ул. Радио 24

3.2.

Общество - Арендатор

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета долгосрочной аренды или объектов учета краткосрочной аренды. Данная классификация производится Обществом на основании профессионального суждения на основании срока действия договоров и дальнейших намерений Общества.

Первоначальная оценка права пользования активом при долгосрочной аренде производится на основании первоначальной оценки обязательства по аренде с учетом уплаченного арендодателю аванса и аналогичных платежей. Первоначальная оценка обязательства по аренде представляет собой приведённую стоимость будущих арендных платежей, для определения которой используется ставка дисконтирования, заложенная в долгосрочном договоре аренды. Если указанную ставку невозможно определить, то для расчета используется ставка процента, под которую Общество привлекает (или может привлечь) финансирование на дату расчета. Если эту ставку невозможно определить, то для расчета используется ключевая ставка Банка России на соответствующую дату.

На основании профессионального суждения Обществом принято решение квалифицировать договоры аренды земельных участков, водных объектов и помещений как долгосрочные и признать в учете право пользования активом и обязательства по арендным платежам.

Приведенная стоимость арендных платежей рассчитывается с применением ставки дисконтирования в размере 8,5 % (ключевая ставка ЦБ на 01.01.2022г.). Денежные потоки рассчитаны исходя из сроков окончания указанных договоров. При расчете денежные потоки учтены без учета НДС. При расчете денежного потока для договора аренды помещений учитывается только постоянная часть арендной платы.
Договоры аренды прочих объектов (машиноместа и т.п.) квалифицированы как краткосрочные.

После принятия к учету права пользования активом, его стоимость погашается посредством начисления амортизации (линейный способ) в течение установленного срока аренды. Исключение составляют ППА, которые на основании профессионального суждения отнесены в группу Инвестиционная недвижимость (так как объекты входящие в группу Инвестиционная недвижимость оцениваются по переоцененной стоимости, то амортизация по ним не начисляется)

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей. Процентные расходы по аренде, рассчитываются от стоимости дисконтированных месячных арендных платежей.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей. Процентные расходы по аренде, рассчитываются от стоимости дисконтированных месячных арендных платежей.
Расходы в виде переменной части арендной платы представляют собой компенсацию коммунальных расходов в арендуемых помещениях Арендодателю. Эти расходы не учитываются при оценке задолженности по аренде.

Общество при переходе на ФСБУ 25/2018 использовало альтернативный (упрощенный ретроспективный) метод. Арендатор признает единовременно на дату начала применения Стандарта право пользования активом и обязательство по аренде. Активы и обязательства были признаны по состоянию на 31.12.2021 г.
Последствия ретроспективного пересчета показателей бухгалтерской отчетности представлены ниже.

4. **Нематериальные активы**

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве нематериального актива, если единовременно выполняются следующие условия:
- объект способен приносить Обществу экономические выгоды в будущем, в частности, объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд Общества;
- Общество имеет право на получение экономических выгод, которые данный объект способен приносить в будущем (в том числе Общество имеет надлежаще оформленные документы, подтверждающие существование самого актива и права на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации - патенты, свидетельства, другие охранные документы, договор об отчуждении исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации, документы, подтверждающие переход исключительного права без договоров и т. п.), а также имеются ограничения доступа иных лиц к таким экономическим выгодам;

- возможность выделения или отделения (идентификации) объекта от других активов;
- объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока полезного использования, продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- Обществом не предполагается продажа объекта в течение 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- фактическая (первоначальная) стоимость объекта может быть достоверно определена;
- отсутствие у объекта материально-вещественной формы.

Стоимость нематериальных активов с определенным сроком полезного использования погашается посредством начисления амортизации линейным способом в течение срока их полезного использования. Если срок полезного использования не определен, то срок полезного использования определяется комиссий Общества.

Срок полезного использования нематериального актива определяется при принятии объекта к бухгалтерскому учету на основании приказа главного бухгалтера или генерального директора и исходя из::
- срока действия прав Общества на результат интеллектуальной деятельности;
- ожидаемого срока использования актива, в течении которого Общество предполагает получать экономические выгоды.

5. Запасы

Учет сырья и материалов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов согласно данному ФСБУ, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по себестоимости каждой единицы.

Выдача работникам специальной одежды, специальной обуви, средств индивидуальной защиты, инвентаря и инструментов (далее – «спецоснастка») производится в соответствии с нормами, определенными локальным нормативным документом Организации.

6. Выручка

Выручкой от обычных видов деятельности является выручка от сдачи собственных и/или арендованных помещений в аренду/субаренду, от услуг по технической эксплуатации зданий, от предоставления агентских услуг по коммерческой эксплуатации (сдаче в аренду помещений) и агентских услуг по содержанию (эксплуатации) зданий / помещений) и пр. Выручка от реализации (работ, услуг) в целях бухгалтерского и налогового учета для исчисления налога на прибыль определяется по мере отгрузки (оказания услуг).

Днем отгрузки считается день реализации (работ, услуг, имущественных прав), определяемой в соответствии с п.1 ст.39 НК РФ, независимо от фактического поступления денежных средств (иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав) в их оплату.

Для целей исчисления НДС по операциям, облагаемым налогом на добавленную стоимость, выручка определяется по мере отгрузки.

7. Финансовые вложения, займы, депозиты

Начисление процентов по депозитным вкладам и выданным займам производится на ежемесячной основе в последний рабочий день месяца в независимости от даты погашения процентов.
Вклады в уставные капиталы других организаций, в том числе дочерних и зависимых обществ подтверждаются наличием в установленном порядке учредительных документов (договора, устава, свидетельства о государственной регистрации организации, выписка из ЕГРЮЛ, выписка из списка участников, участником которой является Общество);

Займы, выданные прочим контрагентам, отражаются в составе финансовых вложений. Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.
Первоначальной стоимостью финансовых вложений, внесенных в счет вклада в уставный капитал, признается их денежная оценка, согласованная учредителями.
На дату составления квартальной и годовой отчетности Общество осуществляет:
- перевод долгосрочных финансовых вложений в краткосрочные при условии, что на отчетную дату срок погашения составляет 12 месяцев и менее;
- перевод краткосрочных финансовых вложений в долгосрочные в случаях, если сроки погашения пересмотрены в сторону увеличения и срок погашения на отчетную дату составляет более 12 месяцев.
Финансовые вложения в качестве доли в ООО квалифицируются как долгосрочные финансовые вложения.

Проверка на обесценение финансовых вложений, не имеющих текущую рыночную стоимость проводится организацией один раз в год по состоянию на 31 декабря. Обесценением признается устойчивое снижение стоимости финансовых вложений ниже величины экономических выгод. Для признания обесценения организация для целей проверки на обесценение:

• определяет величину экономических выгод;
• определяет расчетную стоимость финансового вложения
Снижение стоимости финансовых вложений может быть устойчивым и неустойчивым. Чтобы снижение стоимости финансовых вложений могло считаться устойчивым, одновременно должны выполняться следующие условия:
• на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;
• в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;
• на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

8. Оценочные обязательства и резервы

8.1. Общество признает в бухгалтерском учете и отчетности оценочные обязательства в отношении предстоящих расходов: на оплату отпусков работников (далее - резерв предстоящих расходов на оплату отпусков).
Отчисления в резервы производятся ежемесячно. Размер ежемесячных отчислений в резерв отпусков формируется с учетом страховых взносов. Сумма ежемесячных отчислений в резервы относится на те же счета по учету расходов на производство (издержек обращения), на которых отражаются суммы начисленной оплаты труда.

Остаток резервов на конец отчетного года подлежит обязательной инвентаризации. Инвентаризация остатка резерва на оплату отпусков проводится в следующем порядке: Сумма доначисления резерва по итогам инвентаризации относится на счета учета расходов на производство (издержек обращения), по которым в течение года отражались отчисления в резерв, сумма избыточно начисленного резерва сторнируется.

8.2. Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной. Сомнительной считается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.
Формирование и уточнение суммы резерва по сомнительным долгам производится перед составлением годовой отчетности по состоянию на 31 декабря отчетного года. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

9. **Налог на прибыль**

Под временными разницами понимаются доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налоговую базу по налогу на прибыль - в другом или в других отчетных периодах, а также результаты операций, не включаемые в бухгалтерскую прибыль (убыток), но формирующие налоговую базу по налогу на прибыль в другом или в других отчетных периодах. Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

Под отложенным налоговым активом понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Общество использует следующий способ определения величины текущего налога на прибыль: на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

10. **Отчетность**

Для целей составления Отчета о движении денежных средств, денежные потоки от размещения и возврата депозитов, выдачи и погашения займов, а также выплаты процентов по депозитам и займам, вне зависимости от сроков размещения, квалифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.
Денежные средства, размещенные на брокерском счете с целью получения процентов на остаток денежных средств квалифицируются как денежные эквиваленты. Полученные проценты квалифицируется как денежные потоки от инвестиционных операций.

Платежи, связанные с погашением обязательств по долгосрочной аренде, показываются в составе денежных потоков от финансовой деятельности без выделения в отдельную строку уплаченных в составе таких платежей процентов.

II **Учетная политика для целей налогового учета.**

1.1. В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль организация использует метод начисления.

1.2. В целях определения материальных расходов при списании материалов применялся метод средневзвешенной цены.

1.3. В налоговом учете в составе амортизируемого имущества учитываются объекты, соответствующие требованиям статей 256 и 257 Налогового кодекса РФ, срок эксплуатации которых превышает 12 месяцев. Объекты, вводимые в эксплуатацию в 2020 году, учитываются в качестве амортизируемого имущества, если их первоначальная стоимость превышает 100.000 рублей.

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1, в редакции Постановления Правительства РФ от 07.07.2016г. №640, редакции Постановления Правительства РФ от 27.12.2019г. №1924.

По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.

1.4. В составе нематериальных активов учитываются объекты, соответствующие требованиям ст. 256, п. 3 ст. 257 НК РФ, срок эксплуатации которых превышает один год. Для целей налогового учета нематериальные активы учитываются по фактическим затратам без учета процентов, начисленных по заемным средствам, до момента принятия их к учету. Износ по нематериальным активам отражается в составе затрат. Износ объектов нематериальных активов, используемых в коммерческих целях, отражается ежемесячно начиная со следующего месяца после месяца введения их в эксплуатацию. Износ для целей налогового учета начисляется линейным способом.

1.5. В каждом налоговом периоде формируется регистр расходов, относящихся к операциям, не облагаемым НДС, и определяется доля этих расходов в общей величине совокупных расходов.
Если в налоговом периоде доля совокупных расходов на производство товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых не подлежат налогообложению, не превышает 5% общей величины совокупных расходов на производство, все суммы предъявленного НДС подлежат вычету на основании п. 4 ст. 170 Налогового Кодекса. Для целей исчисления по операциям, облагаемых НДС, выручка определяется по мере отгрузки товаров (оказания услуг).

1.6. Общество формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники, ПК «1С: Бухгалтерия, КОРП 3.0», «1С: Зарплата + Кадры».

Расшифровка отдельных показателей Бухгалтерской отчетности за 2022 год

Изменение сравнительных данных в отчетности

Форма отчетности - Бухгалтерский баланс (все показатели в тыс. руб.)

Наименование показателя	Код строки отчета	на 31.12.2020			на 31.12.2021			Причина изменения
		Было	Стало	Измен.	Было	Стало	Измен.	
Основные средства	1150	2 038 367	10 722	(2 027 645)	1 921 125	84 588	(1 836 537)	Ретроспективный переход на ФСБУ 6/2020
в том числе: основные средства организации	11501	2 030 181	2 536	(2 027 645)	1 921 125	2 558	(1 918 567)	Ретроспективный переход на ФСБУ 6/2020
в том числе: Право пользования активом	11503	0	0	0	0	82 030	82 030	Альтернативный переход на ФСБУ 25/2018 и ретроспективный переход на ФСБУ 6/2020
Доходные вложения	1160	0	2 515 800	2 515 800	0	2 587 775	2 587 775	Ретроспективный переход на ФСБУ 6/2020
в том числе: инвестиционная недвижимость		0	2 515 800	2 515 800	0	2 587 775	2 587 775	Ретроспективный переход на ФСБУ 6/2020
Отложенные налоговые активы	1180	156 863	59 232	(97 631)	143 190	29 358	(113 832)	Альтернативный переход на ФСБУ 25/2018 и ретроспективный переход на ФСБУ 6/2020
Переоценка внеоборотных активов	1340	42 229	0	(42 229)	42 229	0	(42 229)	Ретроспективный переход на ФСБУ 6/2020
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 186 984)	(754 230)	432 754	(1 113 924)	(616 365)	497 559	Альтернативный переход на ФСБУ 25/2018 и ретроспективный переход на ФСБУ 6/2020
Арендные обязательства	1450	0	0	0	0	182 076	182 076	Альтернативный переход на ФСБУ 25/2018
Баланс	1600/1700	3 877 183	4 267 707	390 524	3 945 567	4 582 973	637 406	Альтернативный переход на ФСБУ 25/2018 и ретроспективный переход на ФСБУ 6/2020

Форма отчетности - Отчет о финансовых результатах (все показатели в тыс. руб.)					
Наименование показателя	Код строки отчета	за 2021 г.			Причина изменения
		Было	Стало	Измен.	
Себестоимость продаж	2120	(413 594)	(297 774)	115 820	Ретроспективный переход на ФСБУ 6/2020
Прочие расходы	2350	(77 387)	(112 201)	(34 814)	Ретроспективный переход на ФСБУ 6/2020
в том числе: от результата переоценки инвестиционной недвижимости	23511	0	(34 814)	(34 814)	Ретроспективный переход на ФСБУ 6/2020
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	94 915	175 921	81 006	Ретроспективный переход на ФСБУ 6/2020
Отложенный налог на прибыль	2412	-13 673	(29 874)	(16 201)	Ретроспективный переход на ФСБУ 6/2020
Чистая прибыль (убыток)	2400	(73 160)	(137 865)	(64 705)	Ретроспективный переход на ФСБУ 6/2020

Бухгалтерский баланс

1 Нематериальные активы, строка 1110 Баланса

1.1. Наличие и движение нематериальных активов (НМА)

Период	На начало периода			Поступ.	Выбыло		Амортизация	Переоценка		На конец периода		
	Первон. стоим.	Накопл. амортиз.	Баланс. Стоим.		Первон. стоим.	Накопл. амортиз.		Первон. стоим.	Накопл. амортиз.	Первонач. Стоим.	Накопл. амортиз.	Баланс. Стоим.
2022г.	1 953	(1 948)	5				(4)			1 953	(1 952)	1
2021 г.	1 953	(1 912)	41				(36)			1 953	(1 948)	5
2020 г.	1 953	(1 699)	254				(214)			1 953	(1 912)	41

В составе нематериальных активов отражены товарные знаки Общества, сайт МТОЦ "Аэробус", программное обеспечение и пр.

Стоимость полностью самортизированных НМА составляет на 31.12.2022г. 1 915 тыс. руб. на 31.12.2021г. - 1 915 тыс.руб., на 31.12.2020г. - 1 386 тыс. руб.

01 марта 2021г. продлены сроки действия исключительного права на товарные знаки до 13.04.2031г.

У Общества нет созданных самостоятельно НМА. Проверка на обесценение НМА не проводится.

2. Основные средства, строка 1150 Баланса

2.1. В т.ч., наличие и движение основных средств организации, строка 11501 Баланса

Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности и ППА) - всего	На начало периода			Поступ.	Выбыло		Амортизация	На конец периода		
	Первон. стоим.	Накопл. амортиз.	Баланс. Стоим.		Первон. Стоим.	Накопл. амортиз.		Первон. Стоим.	Накопл. амортиз.	Баланс. Стоим.
Итого 2022 год	**7 060**	**(4 502)**	**2 558**	**0**	**(1 849)**	**1 814**	**(1 030)**	**5 211**	**(3 718)**	**1 493**
Сооружения	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Машины и оборудование (кроме офисного)	1 732	(1 550)	182	0	(1 732)	1 697	(147)	0	0	0
Офисное оборудование	2 053	(1 883)	170	0	(117)	117	(81)	1 936	(1 847)	89
Транспортные средства	3 156	(950)	2 206	0	0	0	(802)	3 156	(1 752)	1 404
Производственный и хозяйственный инвентарь	119	(119)	0	0	0	0	0	119	(119)	0
Итого 2021 год	**13 991**	**(11 455)**	**2 536**	**2 841**	**(9 772)**	**9 256**	**(2 303)**	**7 060**	**(4 502)**	**2 558**
Сооружения	786	(726)	60	0	(786)	741	(15)	0	0	0
Машины и оборудование (кроме офисного)	4 426	(3 420)	1 006	59	(2 753)	2 610	(740)	1 732	(1 550)	182
Офисное оборудование	2 566	(2 141)	425	309	(822)	583	(325)	2 053	(1 883)	170
Транспортные средства	2 139	(2 139)	0	2 473	(1 456)	1 456	(267)	3 156	(950)	2 206
Производственный и хозяйственный инвентарь	4 074	(3 029)	1 045	0	(3 955)	3 866	(956)	119	(119)	0

Пояснения по отдельным операциям с основными средствами организации:

В соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства", Общество по состоянию на 31.12.2022г. провело проверку элементов амортизации объектов основных средств на соответствие условиям использования объекта основных средств. По результатам проверки внесения изменений не требуется.

В соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства", Общество по состоянию на 31.12.2022г. провело проверку на обесценение основных средств, признаков обесценения не выявлено.

В 2022 году.:

- были списаны объекты основных средств по причине физического износа на основании Актов комиссии на общую сумму 1 849 тыс. руб.;

По состоянию на 31.12.2022 г. стоимость полностью самортизированных основных средств составляет 2 410 тыс. руб., на 31.12.2021 г. - 2 527 тыс. руб., на 31.12.2020г. - 7 751 тыс. руб.

Изменение сравнительных данных объясняется реклассификацией ряда объектов в связи с ретроспективным применением ФСБУ 6/2020.

2.2. В т.ч. право пользования активом, строка 11503 Баланса

Общество квалифицировало нижеследующий договор аренды как долгосрочный с признанием в учете актива в форме права пользования арендованным имуществом:

Договор долгосрочной аренды / признанный ППА	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Договор аренды Земельного участка площадью 10 494 м2 (Москва, Варшавское ш. д 95 к.1)	79 524	82 030	0
Итого:	**79 524**	**82 030**	**0**

2.3. **Иное использование основных средств**

Основные средства, полученные в долгосрочную аренду и ранее учитываемые на забалансовом счете 001, переквалифицированы в состав ППА в связи с применением ФСБУ 25/2018 и ФСБУ 06/2020.

У Общества отсутствуют основные средства в отношении которых имеются ограничения на их использование.

3. Доходные вложения в материальные ценности - Инвестиционная недвижимость, строка 1160 Баланса

На основании Профсуждения, основные средства, передаваемые в аренду квалифицируются в качестве инвестиционной недвижимости.

Инвестиционная недвижимость образует отдельную группу основных средств. Общество признало инвестиционной недвижимостью следующие объекты: Гостиничный комплекс "Мистраль", МТОЦ "Аэробус", Право пользования активом - ЗУ и вода Истры (аренда земельных участков и объектов водопользования на Истре) и Право пользования активом Радио 24 (долгосрочная аренда помещений по адресу г. Москва, ул. Радио 24).

Наличие и движение объектов инвестиционной недвижимости:

Инвестиционная недвижимость	на начало периода	поступило	переоценка	на конец периода
Итого 2022 год:	**2 587 775**	**14 064**	**(1 138 422)**	**1 463 417**
Инвестиционная недвижимость ГК "Мистраль"	767 729	11 834	9 333	788 896
Права пользования активом по земельным участкам и объектам водопользования Истры в составе инвестиционной недвижимости	9 744	0	(325)	9 419
Инвестиционная недвижимость МТОЦ "Аэробус"	1 720 000	2 230	(1 123 780)	598 450
Право пользования активом Радио 24 в составе инвестиционной недвижимости	90 302	0	(23 650)	66 652
Итого 2021 год:	**2 515 800**	**106 788**	**(34 813)**	**2 587 775**
Инвестиционная недвижимость ГК "Мистраль"	776 800	2 565	(11 636)	767 729
права пользования активом по земельным участкам и объектам водопользования Истры в составе инвестиционной недвижимости	0	9 744	0	9 744
Инвестиционная недвижимость МТОЦ "Аэробус"	1 739 000	4 177	(23 177)	1 720 000
Право пользования активом ул.Радио 24 в составе инвестиционной недвижимости	0	90 302	0	90 302

Для определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости (кроме права пользования активами) используются данные отчета независимого оценщика. Показанная Обществом в Балансе по состоянию на 31.12.2020г., 31.12.2021г. и 31.12.2022г. справедливая стоимость ГК "Мистраль" и МТОЦ "Аэробус" определена на основании отчета оценщика ООО "Центр независимой экспертизы собственности" (ИНН 7702019460).
Справедливая стоимость объектов Инвестиционной недвижимости, являющихся правами пользования активом, производится Обществом самостоятельно на основании имеющихся данных о предполагаемой доходности использования и исходя из оставшегося срока полезного использования такого актива.

4. Финансовые вложения (долгосрочные)

4.1. **Доля в ООО , строка 11701 Баланса**

В составе долгосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.12.2022г., на 31.12.2021 г. и на 31.12.2020 г. отражена доля 93,97% в уставном капитале Российского общества с ограниченной ответственностью в размере 338.877 тыс.руб. (дочернее общество)

Общество не планирует в ближайшей перспективе реализацию (иное выбытие) долей в уставном капитале Российского общества с ограниченной ответственностью.

В отношении доли в Российском обществе с ограниченной ответственностью, Общество не формирует отложенные налоги, так как срок владения указанной долей превышает 5 лет и в соответствии с п.1 Статьи 284.2 Налогового Кодекса РФ в случае ее возможной реализации будет применена ставка 0%, таким образом, разница между бухгалтерской и налоговой стоимостью не окажет влияния на налоговую базу.

4.2. **Долгосрочные займы, строка 11702 Баланса**

В составе долгосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.12.2022 г., отражен долгосрочный займ, выданный Российскому обществу с ограниченной ответственностью на основании Договора займа денежных средств от 23.06.2021г., займ предоставлен на срок до 30.11.2035г., ставка 9,5% годовых. Общество считает, что займ будет возвращен в срок, указанный в договоре.

По состоянию на 31.12.2022г. Признаков обесценения по выданному займу не выявлено.

5. Запасы, наличие и движение, строка 1220 Баланса

Вид запасов	Стоимость запасов на начало периода	Поступило	Выбыло (списано)	Стоимость запасов на конец периода
Сырье, материалы и комплектующие	87	13 962	(13 135)	914
Топливо	2	2 324	(1 476)	850
спецодежда	0	422	(322)	100
Итого 2022 год:	**89**	**16 708**	**(14 933)**	**1 864**
Сырье, материалы и комплектующие	0	90	(3)	87
Топливо	3	228	(229)	2
Итого 2021 год:	**3**	**318**	**(232)**	**89**

Резерв под снижение стоимости Запасов в 2022 году Обществом не создавался, так как Запасы не имеют признаков обесценения.

6. Дебиторская задолженность

6.1. Расшифровка дебиторской задолженности, строка 1230 Баланса

№ п/п	Наименование показателя	на 31.12.2022г.	на 31.12.2021г.	на 31.12.2020г.
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	9 488	7 536	3 316
2	Расчеты с покупателями и заказчиками	61 845	55 058	55 732
3	Расчеты с прочими дебиторами	1 158	3 800	4 699
4	Проценты к получению	28 849	18 821	11 942
4.1.	в т.ч. Проценты по депозитам, размещенным в крупнейших банках России, с высоким рейтингом и устойчивыми показателями	800	2 310	3 529
4.2.	Проценты по договорам займа	7 911	7 671	8 413
4.3.	Проценты за пользование денежными средствами на брокерском счете	20 138	8 840	0
5	Расчеты по налогам и сборам	6 646	3 328	7 027
6	Расчеты по социальному обеспечению и страхованию	0	0	4 051
7	Расчеты с подотчетными лицами	0	0	450
8	Расчеты с персоналом по прочим операциям	0	0	151
	Итого:	**107 986**	**88 543**	**87 368**

Суммы дебиторской задолженности подтверждены актами сверок с контрагентами.

6.2. Сомнительная задолженность

Общество признало дебиторскую задолженность (расчеты с покупателями) в сумме 4 471 тыс. руб. сомнительной по состоянию на 31.12.2022г. и создало резерв по сомнительным долгам

По состоянию на 31.12.2021г. просроченная дебиторская задолженность отсутствует, в связи с чем в 2021 году резерв по сомнительным долгам не создавался.

По состоянию на 31.12.2020 г. был создан резерв по сомнительным долгам в сумме 121 тыс.руб. под сомнительную задолженности (расчёты с поставщиками)

Резерв по сомнительным долгам на вышеуказанную дату был сформирован на основании действующего законодательства и учетной политики организации. Данный резерв был сформирован по дебиторской задолженности, с малой долей вероятности погашения, до истечения срока исковой давности. Дебиторская задолженность отражалась в бухгалтерском балансе за вычетом резерва по сомнительным долгам, исходя из 100% задолженности.

7. Финансовые вложения (краткосрочные), строка 1240 Баланса

7.1. Наличие и движение финансовых вложений (краткосрочных)

Вид вложений	на начало периода	Поступило	Выбыло	на конец периода
Краткосрочные депозиты, размещенные в банке	637 400	3 370 700	(3 877 700)	130 400
Займ юридическому лицу	0	0	0	0
Займ физическому лицу	23 632	0	0	23 632
Итого 2022 год:	**661 032**	**3 370 700**	**(3 877 700)**	**154 032**
Краткосрочные депозиты, размещенные в банке	1 172 700	8 214 200	(8 749 500)	637 400
Займ юридическому лицу	57 000	150 000	(207 000)	0
Займ физическому лицу	23 632	0	0	23 632
Итого 2021 год:	**1 253 332**	**8 364 200**	**(8 956 500)**	**661 032**

7.2. По состоянию на 31.12.2022 г., в составе краткосрочных финансовых вложений отражены депозиты, размещенные в крупном банке РФ (Рейтинг уровня ruA-), а также, краткосрочный займ, предоставленный физическому лицу. Сроки по возврату займа физическим лицом просрочены (дата возврата 09.11.2021г.), ведется работа по истребованию задолженности в полной сумме. По оценке руководства Общества вероятность истребования задолженности высокая

На 31.12.2022 г. Признаков обесценения по финансовым вложениям не выявлено.

8. Денежные средства, строка 1250 Баланса

Денежные средства и денежные эквиваленты, состоят из:

Наименование показателя	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.	на 31.12.2020 г.
Денежные средства на расчетных счетах организации	801	7 577	223
Денежные средства в кассе организации	25	12	11
Денежные средства на брокерском счете, открытом в крупной инвестиционной российской компании*	1 147 995	471 984	-
Денежные средства на специальных счетах организации (корпоративная карта)	0	0	0
Итого:	**1 148 821**	**479 573**	**234**

*Проценты за пользование денежными средствами аккумулируются на брокерском счете

9. Прочие оборотные активы, строка 1260 Баланса

Прочие оборотные активы это предоплаченные расходы, в основном состоящие из специализированных компьютерных программ и лицензий, которые списываются на расходы в течение действия договора/лицензии.

10. Кредиторская задолженность

10.1. Расшифровка кредиторской задолженности, строка 1520 Баланса

Наибольший удельный вес в кредиторской задолженности составляют расчёты покупателями и заказчиками. Бо'льшая часть кредиторской задолженности сформирована за счет обеспечительных взносов, перечисленных арендаторами в соответствии с договорами аренды помещений. Второй по величине удельный вес в кредиторской задолженности составляют расчеты по налогам и сборам. В 2022, 2021 и 2020 годах Общество своевременно и в полном объеме начисляло и перечисляло налоговые платежи в бюджеты всех уровней. Задолженность по налогам и сборам, входящая в состав строки 1520 бухгалтерского баланса, представляет собой налоговые обязательства Общества, начисленные в соответствии с декларациями и налоговыми расчетами за 2022 год, срок уплаты которых в соответствии с действующим налоговым законодательством РФ наступит в 2023 году (НДС, транспортный налог, налог на имущество, водный налог, земельный налог). Аналогично по состоянию на 31.12.2021 г. и на 31.12.2020 г.

Наименование показателя	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	11 426	3 844	9 114
Расчеты с покупателями и заказчиками	25 589	26 935	25 428
Расчеты с прочими кредиторами	74	237	59
Расчеты с персоналом по оплате труда	16	0	0
Расчеты по налогам и сборам	37 006	32 695	34 186
Итого:	**74 111**	**63 711**	**68 787**

Суммы кредиторской задолженности подтверждены актами сверок с контрагентами по состоянию на 31.12.2022 г., просроченная кредиторская задолженность отсутствует. Аналогично по состоянию на 31.12.2021 г. и на 31.12.2020 г.

11. Оценочные обязательства, строка 1540 Баланса

Вид оценочного обязательства	остаток на начало периода	признано	погашено	остаток на конец периода
Оценочные обязательства на оплату предстоящих отпусков работникам **2022 год.**	**1 310**	6 617	(5 774)	**2 153**
Оценочные обязательства на оплату предстоящих отпусков работникам **2021 год.**	**910**	6 184	(5 784)	**1 310**

12. Арендные обязательства, строка 14501 Баланса

Общество квалифицировало нижеследующие договоры аренды как долгосрочные с признанием в учете актива в форме права пользования арендованным имуществом и обязательства по арендным платежам:

№ п/п	Договор долгосрочной аренды	Арендные обязательства		
		на 31.12.2022	на 31.12.2021	дата погашения
1	Договор аренды ЗУ 33 539м2 (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	3 880	3 898	15.03.2059
2	Договор аренды ЗУ 20 000 м2 (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	2 314	2 325	15.03.2059
3	Договор аренды ЗУ 15 271 м2 (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	1 767	1 775	15.03.2059
4	Договор аренды ЗУ 2 318 м2 (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	268	269	15.03.2059
5	Договор аренды ЗУ 3 414 м2 (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	404	405	15.09.2065
6	Договор водопользования (МО, г.о. Истра, д. Рождествено)	1 021	1 072	20.09.2030
7	Договор аренды ЗУ 10 494 м2 (Москва, Варшавское ш. д 95 к.1)	79 534	82 030	05.03.2052
8	Договор аренды помещений (г. Москва, Радио 24)	67 679	90 302	07.07.2025
	Итого:	**156 867**	**182 076**	

На дату признания арендных обязательств 31.12.2021 г. в качестве ставки дисконтирования использована ключевая ставка 8,5%
За 2022 год сумма начисленных процентов по арендным обязательствам составила 13.793 тыс.руб.
Арендные обязательства погашаются в соответствии с условиями договоров аренды ежемесячно или ежеквартально
По состоянию на 31.12.2022 г. недисконтированные денежные потоки составляют 316.791 тыс.руб.
По состоянию на 31.12.2022 г. сумма арендных обязательств которая будет погашена в 2023 году составляет 25.363 тыс.руб. (дисконтированная сумма). Недисконтированная сумма составляет 37.210 тыс.руб.

13. Чистые активы общества, Уставной капитал

Наименование показателя	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.	на 31.12.2020 г.
Сумма чистых активов, тыс. руб.	3 621 421	4 335 876	4 198 011
Уставный капитал, тыс. руб.	4 952 241	4 952 241	4 952 241

За последние три года в деятельности Общества наблюдается положительная тенденция по сокращению накопленного убытка и уменьшению разницы между стоимостью чистых активов и размером уставного капитала.

Значительный разрыв между стоимостью чистых активов и размером уставного капитала произошел в 2022г. вследствие изменения учетной политики в связи с началом применения с 01.01.2022г. Положений ФСБУ 06/2020 ("Основные средства") и изменением Учетной политики. Убыток в 2022г. сформирован за счет переоценки инвестиционного имущества.

Общество продолжит устойчиво повышать СЧА в том числе за счет оптимизации расходов. Руководство Общества и участники Общества не имеют каких-либо намерений о прекращении его деятельности.

Отчет о финансовых результатах

14. Выручка, строка 2110 ОФР

Наименование показателя	2022 год	2021 год
Сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества	354 038	322 087
в т.ч. Аренда МТОЦ "Аэробус"	*243 091*	*252 240*
в т.ч. Аренда ГЦ "Мистраль"	*110 947*	*69 847*
Коммерческая и техническая эксплуатация	225 953	194 838
Прочие доходы, связанные со сдачей имущества в аренду	2 987	4 624
Сдача в субаренду других объектов инвестиционной недвижимости	59 939	54 620
Итого:	**642 917**	**576 169**

15. Себестоимость, строка 2120 ОФР

Наименование показателя	2022 год	2021 год
Амортизация ОС	0	1 912
Амортизация НМА	4	36
Аренда имущества	19 441	35 974
Оплата труда	35 435	12 996
Страховые взносы, взносы в ФСС от НС и ПЗ	6 775	1 982
Добровольное мед. страхование	620	298
Страхование имущества	675	759
Охрана имущества	33 481	21 295
Материалы, инструменты, комплектующие, канцтовары	18 674	630
Коммунальные расходы, Клининг, вывоз отходов	72 238	72 825
Ремонт ОС, ИН и МБП	51 012	13 181
Консультационные, аудиторские, юридические услуги, услуги нотариуса, госпошлины	2 003	1 394
Реклама	3 821	6 592
Расходы на услуги по технической эксплуатации зданий и ОС	115 106	122 009
Транспортировка посетителей	2 556	2 816
Расходы по экологии	835	1 011
Расходы по охране труда и технике безопасности	127	12
Расходы по обеспечению пожарной безопасности	1 303	58
Информационные услуги (прогр. обеспеч.)	227	607
Услуги связи	327	231
Подбор, подготовка и переподготовка кадров	173	8
Автотранспорт, содержание	2	-
Прочие расходы	2 793	1 148
Итого:	**367 628**	**297 774**

Изменение сравнительных данных объясняется реклассификацией ряда объектов в связи с ретроспективным применением ФСБУ 6/2020.

16. Управленческие расходы, строка 2220 ОФР

Наименование показателя	2022 год	2021 год
Амортизация ОС	229	416
Оплата труда	61 824	69 834
Страховые взносы	10 165	10 797
Добровольное мед. страхование	1 311	1 168
Консультационные, аудиторские, юридические услуги, услуги нотариуса, госпошлины,	1 293	1 445

Наименование показателя	2022 год	2021 год
Услуги связи	415	421
Офисные расходы (инвентарь, канцел., расходники, содержание, ремонт)	423	570
Информационные услуги (програм. обеспеч., лицензии)	937	1 432
Содержание автотранспорта	676	647
Лицензии, членство в СРО	217	218
Расходы по охране труда и технике безопасности	122	154
Прочие расходы	387	373
Итого:	**77 999**	**87 475**

17. Проценты к получению, строка 2320 ОФР

Наименование показателя	2022 год	2021 год
Проценты по депозитам	20 223	47 314
Проценты по займам	38 578	20 844
Проценты за пользование денежными средствами на брокерском счете	84 810	10 823
Итого:	**143 611**	**78 981**

18. Проценты к уплате - процентные расходы, строка 2330 ОФР

Показанные по строке 2330 Отчета о финансовых результатах в проценты к уплате представляют собой процентные расходы по арендным обязательствам по долгосрочной аренде.

19. Прочие расходы, строка 23511 ОФР

Наименование показателя	2022 год	2021 год
Подарки контрагентам, детям сотрудников, призы	211	175
Плата за загрязнение окружающей среды	74	75
Возмещение расходов (франшиза)	36	28
Возмещение ущерба	25	0
Штрафы, пени, неустойки	1	3
Госпошлины, судебные экспертизы, расходы на оспаривание кадастровой стоимости	0	293
Расходы по сбору вторсырья	17	0
Списание НДС, не подтвержденного с/ф поставщика	19	0
Плата за забор воды для полива	28	0
Прочее	3	0
Итого:	**414**	**574**

20. <u>Расчеты по налогу на прибыль</u>

В 2021 и 2022 году ставка налога на прибыль составила 20%

Показатели	За 2022 год	За 2021 год
Текущие расходы по налогу на прибыль	(9 359)	(8 182)
Изменение отложенных налогов, связанное с:		
- Возникновением и списанием временных разниц, отраженных в составе финансового результата за отчетный год	186 419	(29 874)
- Возникновением и списанием временных разниц, отраженных в других статьях в составе совокупного финансового результата	0	0
Итого налог на прибыль, в составе совокупного финансового результата за отчетный год	**177 060**	**(38 056)**

Показатели	За 2022 год	За 2021 год
Прибыль (убыток) до вычета налогов	(891 515)	175 921
в т.ч. облагаемая по ставке 20%	(891 515)	175 921
в т.ч. облагаемая по ставке 0%	0	0
Условный доход (расход) по налогу на прибыль	178 303	(35 184)
Налоговый эффект от статей, не влияющих на налогооблагаемую базу (расходы принимаемые в бухгалтерской учете и не принимаемые в налоговом учете)	(1 243)	(2 872)
Промежуточный итог: налог на прибыль, кроме отраженного в составе капитала	177 060	**(38 056)**
отложенный налог в составе капитала	0	0
Итого налог на прибыль, в составе совокупного финансового результата за отчетный год	177 060	**(38 056)**

21. Изменение отложенных налогов

Показатели	на 31.12.2020 г.	за 2021 год	на 31.12.2021 г.	за 2022 год	на 31.12.2022
В составе финансового результата текущего года:					
Отложенные налоговые активы					
Налоговый убыток	31 048	(8 182)	22 866	(9 359)	13 507
Основные средства	0	0	0	0	0
Инвестиционная недвижимость	28 187	(28 187)	0	185 086	185 086
Оценочное обязательство по оплате отпусков	182	80	262	169	431
Арендные обязательства	0	36 415	36 415	(4 683)	31 732
Резервы по сомнительным долгам	24	0	24	870	894
ИТОГО, отложенные налоговые активы:	**59 441**	**126**	**59 567**	**172 083**	**231 650**
Отложенные налоговые обязательства					
Основные средства	(209)	(16 159)	(16 368)	495	(15 873)
Инвестиционная недвижимость	0	(13 841)	(13 841)	13 841	0
ИТОГО, отложенные налоговые обязательства:	**(209)**	**(30 000)**	**(30 209)**	**14 336**	**(15 873)**
Чистые отложенные налоговые активы (обязательства):	**59 232**	**(29 874)**	**29 358**	**186 419**	**215 777**

Операции со связанными сторонами:

Операции с дочерним Обществом:		
Бухгалтерский баланс	**2022 год**	**2021 год**
Дебиторская задолженность (стр.1230) / Расчеты с покупателями и заказчиками / расчеты по аренде		
на начало года	3 087	6 620
на конец года	18 111	3 087
Дебиторская задолженность (стр.1230) /проценты к получению / проценты по договорам займа		
на начало года	0	351
на конец года	0	0
Кредиторская задолженность (стр.1520) /расчеты с поставщиками и подрядчиками / выполнение подрядных работ по ремонту очистных сооружений		
на начало года	0	0
на конец года	0	0
Предоставленные займы (стр. 12402)		
на начало года	0	12 000
на конец года	0	0
Кредиторская задолженность (стр.1520) /расчеты с поставщиками и подрядчиками / расчеты по услугам технического обслуживания		
на начало года	138	69
на конец года	0	138
Кредиторская задолженность (стр.1520) /расчеты с поставщиками и подрядчиками / расчеты по услугам по предоставлению питания сотрудников		
на начало года	0	0
на конец года	412	0
Инвестиционное имущество (строка 1160)/объекты ГК "Мистраль" сдаются по договорам аренды		
на начало года	767 729	776 800
на конец года	788 896	767 729
Отчет о финансовых результатах	**2022 год**	**2021 год**
Выручка (стр. 2110) / Сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества / аренда ГК "Мистраль"	110 948	69 847
Проценты к получению (стр. 2320) / проценты по займам	0	547
Себестоимость продаж (стр. 2120) / Ремонт ОС, ИН и МБП	12 830	9 262
Себестоимость продаж (стр. 2120) / Расходы на услуги по технической эксплуатации зданий и ОС	7 276	690
Операции со связанными сторонами (общий собственник)		
Бухгалтерский баланс	**2022 год**	**2021 год**
Дебиторская задолженность (стр.1230) / расчеты с покупателями и заказчиками / расчеты по коммерческой эксплуатации		
на начало года	0	9 294
на конец года	0	0
Отчет о финансовых результатах	**2022 год**	**2021 год**
Выручка (стр. 2110) / коммерческая эксплуатация	**0**	**77 450**

Операции с ключевым управленческим персоналом		
Бухгалтерский баланс	**2022 год**	**2021 год**
Дебиторская задолженность (стр. 1230) /расчеты с подотчетными лицами		
на начало года	0	450
на конец года	0	0
Отчет о финансовых результатах	**2022 год**	**2021 год**
Себестоимость продаж (стр. 2120) / Оплата труда	0	4 538
Управленческие расходы (стр.2220) / Оплата труда	26 807	30 313
В состав ключевого управленческого персонала включены: Генеральный директор, Первый заместитель генерального директора, Финансовый директор, Заместитель генерального директора, Главный бухгалтер, Заместитель главного бухгалтера, начальник финансово-экономической службы, заместитель генерального директора по коммерческим вопросам.		

Прочая информация

1. Проверки, проведенные контролирующими органами

1.1. В связи с тем, что в 2022 году и истекшем периоде 2023 года Постановлением Правительства РФ от 10.03.2022г. №336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» введен и продолжает действовать мораторий на проведение выездных проверок, в ООО «Строй Капитал» (далее по тексту – «Общество») внешними контролирующими органами проведение проверок не проводилось.

1.2. В 2022 году были проведены регулярные камеральные проверки, проводимые налоговыми инспекциями (ИФНС №15 г. Истра, ИФНС №26 г. Москва), по всем запросам в налоговую переданы запрашиваемые документы и даны ответы.

2. Судебные процессы

2.1. По состоянию на 31.12.2022 г. Общество является истцом по гражданскому иску к ГКУ «АМПП» о взыскании денежных средств в размере 7 500 (Семь тысяч пятьсот) рублей, излишне принудительно взысканных согласно инкассовых поручений: 1) п/п № 32253 от 07.12.2018 г. по 32253/18/50012-ИП на сумму 2500 руб.; 2) п/п № 32254 от 07.12.2018 г. по 32254/18/50012-ИП на сумму 2500 руб.; 3) п/п № 32273 от 07.12.2018 г. по 32273/18/50012-ИП на сумму 2500 руб. Дело № А40-29010-166-102 рассматривается арбитражным судом Москвы в порядке упрощенного производства. Планируемый срок получения решения – июнь 2023 г.

2.2. По состоянию на 31.12.2022 г. Общество является истцом по административному иску к Департаменту городского имущества города Москвы и Управлению Росреестра по Москве (Дело 3а-2256/2022 ~ Ма-2125/2022, рассматривается Мосгорсудом в первой инстанции. Предмет спора - обжалование кадастровой стоимости здания с к.н. 77:05:0006005:2380 (МТОЦ «Аэробус»). В настоящее время производство по делу приостановлено в связи с назначением судебной экспертизы.).

2.3. По состоянию на 31.12.2022 г. Общество не выступало третьей стороной в каких-либо судебных процессах.

2.4. По состоянию на 31.12.2022г. Общество не участвует в конкурсных производствах, а также иных стадиях процедуры банкротства.

2.5. По состоянию на 31.12.2022г. у Общества отсутствуют судебные решения в рамках исполнительных производств по сомнительной дебиторской задолженности, числящейся на балансе.

2.6. По состоянию на 31.12.2022 г. Общество не планирует обращаться в суд.

2.7. По состоянию на 31.12.2022 г. отсутствуют какие-либо ограничения (арест), наложенные на имущество, принадлежащее Обществу.

3. Прочая информация

3.1. В связи с началом специальной военной операции РФ в феврале 2022г., ряд стран осудили предпринятые Россией действия на Украине и активно ввели и продолжают вводить экономические санкции.

Сложившиеся экономические условия продолжают ограничивать объём активности на рынке аренды недвижимости. В связи с чем в 2022г. наблюдалось незначительное снижение количества арендаторов в МТОЦ "Аэробус".

Из-за введенных санкций происходит рост цен на материалы, оборудование, работы, услуги и пр., в связи с чем увеличивается сумма текущих расходов по эксплуатации зданий.

Общество предпринимает все необходимые меры для поддержки устойчивости и развития бизнеса в современных условиях, сложившихся в бизнесе и экономике.

3.2. По состоянию на 31.12.2022г., 31.12.2021г. и 31.12.2020г. у Общества отсутствуют условные активы и обязательства.

3.3. Чрезвычайных событий в 2022 и 2022 годах не было.

3.4. По состоянию на 31.12.2022г. полученных обеспечений – нет (аналогично на 31.12.2021 г., и на 31.12.2020 г.)

3.5. По состоянию на 31.12.2022г. выданных обеспечений – нет (аналогично на 31.12.2021 г., и на 31.12.2020 г.)

3.6. В 2022 и 2021 гг. Общество не вело внешне-экономической деятельности.

4. События после отчетной даты

4.1. Продлен срок Договора займа с Российским обществом с ограниченной ответственностью (отражен в составе долгосрочных финансовых вложений) по 30.11.2038г. включительно.

4.2. Проведена крупная сделка - приобретение Обществом дополнительного выпуска обыкновенных акций крупнейшего Российского банка (рейтинг "ruAAA") на общую сумму 1 191 млн. рублей.

4.3. 10 мая 2023г. произошли изменения в части собственника Общества: Закрытый комбинированный паевой инвестиционный фонд передан под управдение другой Управляющей компании (российское Общество с ограниченной ответственностью)

5. Перевыпуск отчетности

5.1. Первоначальный вариант отчетности был датирован 31.03.2023г.
Отчетность была перевыпущена в связи с принятием решения о ретроспективном пересчете показателей отчетности, обусловленным вступлением в силу ФСБУ 6/2020 "Основные средства", дополнением информации о событиях после отчетной даты и уточнением некоторой информации в Пояснительной записке к отчетности.

Общество с ограниченной ответственностью "Строй Капитал" Московская область, г. Истра

Генеральный директор _____ **А.В. Коновалов**

"16" июня 2023г.