

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2022
Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "Промсоюз"</u>	по ОКПО	03664605		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7730208766		
Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
643,129085,Москва г.,,Бочкова ул,11,1, ЭТ/ПОМ/КОМ 2/И/9,,дом,корпус,

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО Аналитика

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7724405300
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1177746297827

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1	Нематериальные активы	1110	-	-	410
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	-	-	410
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	18 392	45 369	7 118
	в том числе:				
2.1	Основные средства в организации	11501	5 210	6 621	7 118
2.2	Приобретение объектов основных средств	11502	13 182	38 749	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	215 740	620 164	452 948
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	234 132	665 533	460 476
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	12 318 219	11 641 421	7 966 331
	в том числе:				
	Материалы	12101	-	-	-
	Товары	12102	3 395	-	-
	Готовая продукция	12103	500 277	-	-
	Основное производство	12104	11 740 701	11 419 767	7 966 331
	Расходы по строительству(подготовке строительства) объектов для перепродажи	12103	73 846	221 655	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 543 492	1 579 876	968 985
5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 606 451	819 795	6 545 109
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	232 779	327 988	324 536
	Расчеты по налогам и сборам	12302	210	281	200
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	493 976	334 329	275 504
	Расчеты по договорам долевого участия	12304	109 790	157 190	5 944 868

	Дебиторская задолженность по передаче квартир дольщикам	12305	769 696	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе: Депозитные счета	12401	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	509 200	2 729 276	1 824 071
	Прочие оборотные активы	1260	17 779	7 228	18
	в том числе: Расходы будущих периодов	12601	17 779	7 228	18
	Итого по разделу II	1200	15 995 141	16 777 597	17 304 515
	БАЛАНС	1600	16 229 273	17 443 130	17 764 991

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	400 000	400 000	400 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	170 000	170 000	170 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	847 715	(2 458 289)	(1 816 036)
	Итого по разделу III	1300	1 417 715	(1 888 289)	(1 246 036)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	12 745 345	7 675 173	4 355 542
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	11 991 521	4 962 001	1 988 960
	Долгосрочные займы	14102	359 000	1 725 905	1 725 905
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	325 605	140 197	22 290
	Проценты по долгосрочным займам	14104	69 219	847 070	618 388
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	8 182	315
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	12 745 345	7 683 355	4 355 857
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	15102	-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	15103	-	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	2 063 217	11 645 279	14 655 170
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	80 308	57 389	151 587
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	13 012	5 617	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	195 567	307	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	3 033	1 133	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	412	370	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	82 018	78 770	47 656
	Расчеты по договорам долевого участия	15206	1 688 845	11 501 693	14 455 926
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	2 996	2 785	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 066 212	11 648 064	14 655 170
	БАЛАНС	1700	16 229 273	17 443 130	17 764 991

Руководитель

(подпись)

Ген. директор УК ООО «РСГ-
Бизнес Сервис» Киселев
С.В.

(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Промсоюз"	Форма по ОКУД	0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	03664605		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	7730208766		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
6.1	Выручка	2110	5 094 915	325
7.3	Себестоимость продаж	2120	(17 237)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	5 077 678	325
7.1	Коммерческие расходы	2210	(334 786)	(323 054)
7.1	Управленческие расходы	2220	(352 623)	(184 033)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	4 390 269	(506 762)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
6.2	Проценты к получению	2320	210 166	124 957
7.2	Проценты к уплате	2330	(340 652)	(346 589)
6.2	Прочие доходы	2340	1 713	11 871
7.2	Прочие расходы	2350	(125 221)	(81 459)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	4 136 275	(797 982)
9.1	Налог на прибыль	2410	(830 270)	159 282
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(434 028)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(396 242)	159 282
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	3 306 005	(638 700)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	3 306 005	(638 700)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Ген. директор УК ООО
«РСГ Бизнес Сервис»
Киселев С.В.

(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
03664605	
7730208766	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Промсоюз"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	400 000	-	170 000	-	(1 816 036)	(1 246 036)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	67	67
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
корректировка в связи с изменением УП (ФСБУ6)	3217	-	-	-	-	67	67
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(642 320)	(642 320)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(638 700)	(638 700)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
корректировка в связи с изменением УП (ФСБУ6)	3228	-	-	-	-	(3 620)	(3 620)

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. За 2022 г.	3200	400 000	-	170 000	-	(2 458 289)	(1 888 289)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	3 306 004	3 306 004
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	-	X	3 306 004	3 306 004
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	X	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
корректировка в связи с изменением УП (ФСБУ6)	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
корректировка в связи с изменением УП (ФСБУ6)	3328	-	-	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	400 000	-	170 000	-	847 715	1 417 715

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	(1 246 036)	(638 700)	-	(1 884 736)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	(3 553)	-	(3 553)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(1 246 036)	(642 253)	-	(1 888 289)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(1 816 036)	(638 700)	-	(2 454 736)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	(3 553)	-	(3 553)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(1 816 036)	(642 253)	-	(2 458 289)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	1 417 715	(1 888 289)	(1 246 035)



Ген. директор УК ООО
«ПСГ-Бизнес Сервис»
Киселев С.В.
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

28 марта 2023 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Промсоюз"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) _____
Форма по ОКУД _____
по ОКПО _____
ИНН _____
по ОКВЭД 2 _____
по ОКОПФ / ОКФС _____
по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2022
03664605		
7730208766		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 582 457	2 974 908
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	32 413	5 692
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от участия в долевом строительстве	4114	1 267 716	2 835 116
прочие поступления	4119	282 328	134 100
Платежи - всего	4120	(9 465 148)	(5 042 745)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 535 263)	(1 434 941)
в связи с оплатой труда работников	4122	(88 302)	(76 331)
процентов по долговым обязательствам	4123	(933 095)	-
налога на прибыль организаций	4124	(240 000)	-
расходы на финансирование строительства	4125	(6 506 987)	(3 324 496)
прочие платежи	4129	(161 501)	(206 977)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(7 882 691)	(2 067 837)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	7 029 520	2 973 042
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	7 029 520	2 973 042
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 366 905)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 366 905)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 662 615	2 973 042
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(2 220 076)	905 205
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 729 276	1 824 071
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	509 200	2 729 276
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Ген. директор УК ООО «РСГ-
Бизнес Сервис» Киселев
С.В.

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

Отчет о целевом использовании средств

за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Промсоюз"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОК ОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710003		
2022	12	31
03664605		
7730208766		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-



Ген. директор УК ООО «РСГ-
«Промсоюз» Бизнес Сервис» Киселев
С.В.

Руководитель

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ПРОМСОЮЗ»**

129085, г. Москва, ул. Бочкова, дом № 11, корпус 1, эт/пом/ком 2/1/9
ИНН 7730208766, КПП 771701001

ПОЯСНЕНИЯ

**к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах
ЗА 2022 ГОД**

г. Москва

2023 год

Сведения об организации:

- Общество с ограниченной ответственностью «Промсоюз» зарегистрировано в МИФНС № 46 по г. Москве 25 июля 2016 г.
- Основной государственный регистрационный номер – 1167746697150
- ИНН 7730208766 / КПП 771701001
- Юридический адрес: 129085, г. Москва, ул. Бочкова, дом № 11, корпус 1, эт/пом/ком 2/1/9
- Уставный капитал предприятия составляет 400 000 000,00 руб.
- Учредители Общества: ООО «ЭлитКомплекс» - 100% доли. Уставный капитал учредителями оплачен полностью.
- Среднесписочная численность сотрудников на 31.12.2022 года составляет 23 человека ; на 31.12.2021- 20 человек, на 31.12.2020 года – 0 человек

С 05.12.2022 в Устав Общество внесены изменения. Согласно данным изменениям основными видами деятельности являются:

- Инвестиционная и финансовая деятельность;
- Строительная и связанная с ней деятельность;
- Экспортно-импортные операции;
- Консультационная и маркетинговая деятельность;
- Операции с недвижимым имуществом;
- Оказание юридических услуг, консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления предприятием;

Согласно Уставу, органами управления Общества являются:

- Общее собрание участников
- Единоличный исполнительный орган - Генеральный директор

Высшим органом управления является Общее собрание участников

В отчетном периоде управление Обществом осуществляет ООО «РСГ-Бизнес сервис» на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа и возмездного оказания услуг от 12.12.2019 до 11.12.2019; с 12.12.2022 на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа и возмездного оказания услуг от 12.12.2022.

Управляющая компания осуществляет права и исполняет обязанности единоличного исполнительного органа Общества в объеме и с ограничениями, установленными Уставом, иными документами внутреннего нормативного регулирования.

Управляющая компания несет ответственность за своевременность, достоверность и полноту сведений, содержащихся в представляемых на утверждение Общему собранию и Совету директоров Общества бухгалтерских отчетах, а также за достоверность и полноту данных о деятельности Общества, представляемых налоговым органам от имени Общества.

Функции генерального директора Общества осуществляются Генеральным директором Управляющей компании ООО «РСГ-Бизнес сервис».

Аудитором Общества в 2022 году является ООО «Аналитика» (ОГРН 1177746297827), адрес: 117105, г. Москва ул. Нагатинская д.1, офис 804, тел.+7 (499) 642-60 57, адрес эл.почты audit@uaf.ru. ООО «Аналитика» включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) 14 апреля 2017 года за основным регистрационным номером записи 11706065267.

Связанные стороны Общества:

№	Связанные стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества,	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны,
				%	%
Основное хозяйственное общество					
1	ООО «ЭлитКомплекс»	123290, Москва г, проезд Шмитовский, д. 39, к. 2, этаж 1, помещ. XVIII, кабинет 2-10	Лицо имеет право распоряжаться более, чем 50% уставного капитала Общества	100%	-
Контролирующее хозяйственное общество					
1	4 Юридических лица	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 50% уставного капитала Общества	-	-
Бенефициарные владельцы					
1	Физическое лицо	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества		
2	Голубицкий Вениамин Максович	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества		
Основной управленческий персонал					
1	ООО «РСГ - Бизнес Сервис»	Россия	Управляющая компания	-	-
2	Киселев С.В.	Россия	Лицо, осуществляющее полномочия Единоличного исполнительного органа Общества - Генеральный директор Управляющей компании	-	-
3	6 Физических лиц	Россия	Лица, являющиеся членами Совета директоров Управляющей компании		
Другие связанные стороны					
1	35 Юридических лица	Россия	Общество и юридические лица контролируются одним и тем же юридическим лицом		
2	3 Юридических лица	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества		

Информация по операциям со связанными сторонами (ПБУ 11/2008)

В настоящем разделе раскрываются операции с юридическими и физическими лицами, контролирующими или оказывающими влияние на организацию в силу участия в уставном капитале.

Операции со связанными сторонами

Наименование	2022 год, тыс. руб.	2021 год тыс. руб.
Погашение займов полученных	1 366 905	-
Другие связанные стороны	1 366 905	-

Наименование	2022 год, тыс. руб.	2021 год тыс. руб.
Начисление процентов к уплате	155 244	228 682
Другие связанные стороны	155 244	228 682
Погашение процентов, начисленных к уплате	933 095	-
Другие связанные стороны	933 095	-
Услуги управления	107 602	91 099
ООО «РСГ - Бизнес Сервис»	107 602	91 099
Услуги полученные	297 350	105 177
Другие связанные стороны	297 350	105 177
Выплаты УК за услуги управления	129 334	89 869
ООО «РСГ - Бизнес Сервис»	129 334	89 869

Незавершенные операции со связанными сторонами

Наименование	31.12.2022, тыс. руб.	Срок погашения	31.12.2021 тыс. руб.	Срок погашения	Форма расчетов
Дебиторская задолженность	5 717	-	-	-	-
Другие связанные стороны	5 717	2023 год			денежная
Кредиторская задолженность	74 306	-	94 579	-	-
Другие связанные стороны	50 490	2023 год	64 195	2022 год	денежная
Управляющая компания	23 816	2023 год	30 384	2022 год	денежная
Задолженность по займам полученным	428 219	-	2 572 975	-	-
Другие связанные стороны	428 219	2026 год	2 572 975	2026 год	денежная

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете» и соответствующими Положениями по бухгалтерскому учету (далее ПБУ).

Активы и обязательства оценены в бухгалтерской отчетности по фактическим затратам. В соответствии с ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» Обществом утверждена учетная политика, предусматривающая журнально-ордерную форму учета с ведением аналитических ведомостей по счетам и субсчетам.

Рабочий план счетов разработан в соответствии с Планом счетов бухгалтерского учета и Инструкцией по его применению, утвержденной приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94-н. Бухгалтерский учет общества ведется с использованием учетной программы 1С: Предприятие 8.3.

1. Нематериальные активы

Порядок принятия к бухгалтерскому учету объекта в качестве нематериального актива, его движение и порядок выбытия регулируется ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», утвержденное Приказом Минфина РФ от 27.12.2007 № 153н (ред. от 24.12.2010). К нематериальным активам Общества относятся:

- исключительное право патентообладателя на изобретения, промышленные образцы и полезную модель;
- исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных;
- исключительное право владельца на товарный знак, знак обслуживания;
- положительная деловая репутация.

Единицей бухгалтерского учета нематериальных активов является инвентарный объект.

Нематериальные активы принимаются к учету по первоначальной стоимости, складывающейся из суммы фактических расходов на их приобретение, создание или изготовление за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

Срок полезного использования объекта НМА, определяется исходя из сроков действия патента, свидетельства и других ограничений сроков использования объектов интеллектуальной собственности согласно законодательству Российской Федерации.

Амортизация по нематериальным активам начисляется ежемесячно.

Способ определения амортизации нематериального актива ежегодно проверяется Обществом на необходимость его уточнения и при существенном изменении в расчете ожидаемых экономических выгод от использования такого актива способ амортизации подлежит корректировке.

Нематериальные активы, полученные в пользование, учитываются Обществом на забалансовом счете, в оценке, определяемой исходя из размера вознаграждения установленного лицензионным соглашением.

Списание нематериальных активов в случае прекращения их использования для целей производства и оказания услуг, либо для управленческих нужд производится на основании решения Комиссии, утвержденного Приказом генерального директора Общества. Дата списания нематериального актива с бухгалтерского учета определяется исходя из установленных нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету правил признания доходов либо расходов.

Информация о наличии и движении нематериальных активов приведена в Приложении к Пояснениям (Таблица 1.1).

2. Основные средства

В составе основных средств отражены объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Объекты основных средств приняты к учету по фактическим затратам на их приобретение (сооружение).

В отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация основных средств рассчитывается по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования, определенных в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г. № 1. Амортизация начисляется линейным способом.

Амортизация не начисляется по полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса.

Доходы и потери от выбытия основных средств отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

С 01.01.2022 Общество применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (далее – ФСБУ 6/2020), утвержденный Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности при первом применении ФСБУ 6/2020, допускается Общество не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, произведя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному) в соответствии с п. 49 ФСБУ 6/2020

Информация о наличии и движении основных средств приведена в Приложении к Пояснениям (Таблица 2.1, Таблица 2.2).

Арендованные основные средства:

В учете Общества на счете 001 «Арендованные основные средства» отражены следующие объекты:

Таблица № 2.5 Арендованные основные средства

Арендованные основные средства	Сумма, тыс. руб.
Здание по адресу г. Москва, ул. Бочкова, д. 11, корп. 1 S= 440 кв.м	9 750
ЗУ по адресу: г. Москва, ул. Бочкова, вл. 11А S= 58156 кв.м	4 241 818
НП расположенный по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд, дом 39, корпуса 2 и 3	613

Арендованные основные средства	Сумма, тыс. руб.
Итого	4 252 181

3. Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском учете на счете 58 «Финансовые вложение» и принимаются к бухгалтерскому учету по их первоначальной стоимости с учетом расходов, поименованных в ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений». На 31 декабря 2022 года финансовые вложения у Общества отсутствуют.

Информация о наличии и движении финансовых вложений приведена в Приложениях к пояснениям (Таблица 3.1).

4. Запасы

Стоимость вложений в строительство объекта отражается на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» по каждому объекту обособленно. При этом указанные расходы квалифицируются как вложения в оборотные активы. В бухгалтерском балансе такие расходы учитываются в составе запасов.

Учет затрат на строительство объектов ведется по фактическим затратам, нарастающим итогом с начала строительства, до момента ввода строительного объекта в эксплуатацию.

Стоимость квадратных метров, построенных объектов недвижимости в рамках договоров долевого строительства, но не переданных дольщикам отражается на счете 08.34, а в Бухгалтерском балансе в составе расчетов по договорам долевого участия в составе данных по строке «Дебиторская задолженность».

Аналитический учет расходов на строительство объектов, предназначенных на продажу, в том числе объектов жилищного строительства, ведется в разрезе:

- прямых затрат по каждому строящемуся объекту (дому);
- общих затрат приходящихся на каждую очередь строительства;
- общих затрат в целом по строительству, приходящихся на все очереди строительства.

Аналитический учет расходов на строительство объектов, предназначенных на продажу, в том числе объектов жилищного строительства, осуществляется так же по видам затрат.

Методом учета затрат на производство объектов капитального строительства является позаказный метод, при котором объектом учета является отдельный заказ, открываемый на каждый объект строительства в соответствии с договором, заключенным с Заказчиком, по которому ведется учет затрат нарастающим итогом до окончания работ по заказу (объекту) – до момента ввода объекта в эксплуатацию.

Наличие и движение запасов отражено в таблицах 4.1, 4.2 в Приложении к Пояснениям.

Таблица № 4.3 Расшифровка строки 1210 «Запасы»
Бухгалтерского баланса (тыс. руб.)

Наименование объекта	Сумма по состоянию на 31.12.2022, тыс. руб.	Сумма по состоянию на 31.12.2021, тыс. руб.
Основное производство	11 740 701	11 419 767
г. Москва, ул. Бочкова, 11а, очередь 1, бытовая канализация	24 401	
г. Москва, ул. Бочкова, 11а, очередь 1, ливневая канализация	40 264	
г. Москва, ул. Бочкова, 11а, очередь 1, корп. 1	-	4 919 598
г. Москва, ул. Бочкова, 11а, очередь 1, корп. 2	1 212 947	628 804
г. Москва, ул. Бочкова, 11а, очередь 2, корп. 3	5 841 529	2 545 195
г. Москва, ул. Бочкова, 11а, очередь 2, ливневая канализация	946	
г. Москва, ул. Бочкова, 11а, очередь 2, корп. 4	1 839 719	226 952
г. Москва, ул. Бочкова, 11а, очередь 3, корп. 5	2 765 974	980 048
Общие затраты по проекту	14 921	2 119 169

Наименование объекта	Сумма по состоянию на 31.12.2022, тыс. руб.	Сумма по состоянию на 31.12.2021, тыс. руб.
Расходы по строительству(подготовке строительства) объектов для перепродажи	73 846	221 655
г. Москва, ул. Бочкова, 11а, очередь 1, корп. 1	73 846	221 655
Товары для продажи	3 395	-
Мебель на продажу	3 395	-
Готовая продукция	500 277	-
Квартиры г. Москва, ул. Бочкова, 11а, очередь 1, корп. 1	299 332	-
Машинное место г. Москва, ул. Бочкова, 11а, очередь 1, корп. 1	160 254	-
Кладовые г. Москва, ул. Бочкова, 11а, очередь 1, корп. 1	26 640	-
БКФН г. Москва, ул. Бочкова, 11а, очередь 1, корп. 1	14 051	-
Итого:	12 318 219	11 641 421

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской и кредиторской задолженности, кредитов и займов приведена в Таблице № 5.1 и 5.3 в Приложении к Пояснениям.

6. Доходы организации

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. № 32н

Моментом признания выручки от продажи недвижимости в Обществе является дата акта приема-передачи, поскольку при передаче объекта покупателю:

- Общество передает покупателю значительные риски на строительную продукцию;
- Общество больше не участвует в управлении в той степени, которая обычно ассоциируется с правом собственности, и не контролирует проданные объекты недвижимости;
- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные с операцией, поступят в Общество.

Выручка от реализации учитывается на счете 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения» и отражается в отчете о финансовых результатах по строке 2110 (Выручка).

Таблица №6.1 Доходы по обычным видам деятельности (строка 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах)

Вид доходов	Сумма доходов, тыс. руб. 2022 г	Сумма доходов, тыс. руб. 2021 г
Вознаграждение застройщика по объекту: г. Москва, ул. Бочкова, 11а, очередь 1, кладовые	56 574	-
Вознаграждение застройщика по объекту: г. Москва, ул. Бочкова, 11а, очередь 1, коммерческие помещения	246 279	-
Вознаграждение застройщика по объекту: г. Москва, ул. Бочкова, 11а, очередь 1, корп. 1	4 532 159	-
Вознаграждение застройщика по объекту: г. Москва, ул. Бочкова, 11а, очередь 1, подземный паркинг (под объектом недвижимости)	226 876	-
Реализация нежилой недвижимости	6 786	-
Реализация паркингов (машиномест)	26 241	-
Вознаграждение агента	-	75

Вид доходов	Сумма доходов, тыс. руб. 2022 г	Сумма доходов, тыс. руб. 2021 г
Прочие	-	250
ИТОГО	5 094 915	325

Прочие доходы учитываются на счете 91.01 «Прочие доходы» и отражаются в отчете о финансовых результатах по строке 2340 (Прочие доходы). Доходы, в виде процентов, полученные за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке и начисленные по договорам процентного займа отражаются по строке 2320 «Проценты к получению» Отчета о финансовых результатах.

**Таблица №6.2 Прочие доходы
(строки 2320,2340 Отчета о финансовых результатах)**

Показатель	Сумма 2022 год, тыс. руб.	Сумма 2021 год, тыс. руб.	Код строки ф. №2
Процентные поступления на остаток по р/сч	210 166	124 957	стр.2320
Прочие внереализационные доходы	159	513	стр.2340
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	223	-	стр.2340
Штрафы и пени	1 331	11 357	стр.2340
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	-	1	стр.2340
ИТОГО	211 879	136 828	

Для целей начисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (методом начисления).

7. Расходы организации

Расходы организации формируются в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации» и подразделяются на:

1. Расходы по обычным видам деятельности,
2. Прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности учитываются на счетах 26 «Общехозяйственные расходы» и 44 «Расходы на продажу» и в конце каждого месяца заключительными оборотами списываются по дебет соответствующих субсчетов счета 90 «Продажи» в аналитике.

**Таблица №7.1 Расходы по обычным видам деятельности
(строки 2210, 2220 Отчета о финансовых результатах)**

Коммерческие расходы (строка 2210 Отчета о финансовых результатах), в том числе:	Сумма за 2022 год, тыс. руб.	Сумма за 2021 год, тыс. руб.
Амортизация	1 236	1 411
Аренда каналов связи	1 259	722
Аренда офиса	10 589	10 858
Вступительные членские взносы	7 659	33 724
Госпошлина	904	280
Запчасти и материалы к офисной технике	24	6
Канцтовары/хозтовары	85	-
Командировочные расходы - Билеты	79	57
Командировочные расходы - Гостиница	29	63
Командировочные расходы - Суточные	16	18
Командировочные расходы - Такси	3	15
Обучение персонала	-	1 867

Почтово-телеграфные расходы	612	-
Прочие имиджевые мероприятия	112	360
Прочие профессиональные услуги	941	-
Прочие расходы на рекламу (не приним.в НУ)	-	66
Прочие расходы по офису	932	613
Прочие расходы, связанные с реализацией	56 803	21 442
Размещение рекламы (ненормируемые)	190 812	162 201
Разработка маркетинговых и рекламных концепций	-	950
Расходы на участие в выставках, прочих имиджевых мероприятиях (ненормируемые)	48	572
Расходы по привлечению клиентов	44 021	79 487
Реализация PR-стратегии	175	-
Регистрация прав на объекты недвижимости	1 394	4 382
Ремонт и обслуживание зданий и сооружений	2 028	1 450
Списание стоимости ТМЦ стоимостью менее лимита	23	1 458
Уборка офисов	1 510	838
Услуги по охране	64	26
Услуги по ремонту и обслуживанию офисной техники	-	16
Услуги по эксплуатации и содержанию	13 429	173
ИТОГО	334 786	323 054
Управленческие расходы (строка 2220 Отчета о финансовых результатах), в том числе:	Сумма за 2022 год, тыс. руб.	Сумма за 2021 год, тыс. руб.
Аренда каналов связи	5	-
Аренда офиса	6 722	4 862
Вознаграждение по агентским договорам	98	144
ДМС персонала	741	481
Инициативный аудит	1 776	3 552
Канцтовары/хозтовары	81	-
Командировочные - билеты	8	37
Командировочные - гостиница	-	10
Командировочные - суточные	-	1
Командировочные расходы - такси	12	6
Консультационно информационные услуги	46	69
Малоценное оборудование и запасы	3	-
Нотариальные услуги	15	47
Обучение персонала	-	206
Обязательный аудит	742	375
Оплата больничного	44	-
Оплата труда	68 618	62 088
Почтово-телеграфные расходы	15	11
Программные продукты	-	1
Прочие профессиональные услуги	135 294	714
Прочие расходы по офису	749	907
Прочие расходы на транспорт	6	-
Ремонт и обслуживание зданий и сооружений	-	38
Резервы предстоящих расходов по оплате отпусков	5 459	3 839

Социальные налоги	16 843	15 317
Списание материалов	-	10
Списание стоим-ти спец.одежды	42	6
Списание стоимости ТМЦ стоимостью менее лимита	97	-
Услуги мобильной связи	36	21
Услуги по управлению	115 170	91 099
Услуги регистраторов	-	191
Итого	352 623	184 033

Расходы предприятия, отражаемые в учете на счете 91.02 «Прочие расходы», отражаются в «Отчете о финансовых результатах» по строкам 2330, 2350.

Таблица №7.2 Прочие расходы
(строки 2330, 2350 Отчета о финансовых результатах)

Показатель	Сумма 2022 год тыс. руб.	Сумма 2021 год тыс. руб.	Строка отчета о финансовых результатах
Процентные платежи по займам НУ	155 244	228 682	стр.2330
Процентные платежи по кредитам	185 408	117 907	стр.2330
Благотворительная помощь	11 000	-	стр.2350
Исполнение прочих обязательств, не прин. в НУ	200	250	стр.2350
Комиссии банков	15 568	80 433	стр.2350
Льготы, мат.помощь	-	50	стр.2350
Прочие внереализационные расходы	95 257	402	стр.2350
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд	9	-	стр.2350
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд	1 761	21	стр.2350
Списание выделенного НДС на прочие расходы	93	2	стр.2350
Списание, выбытие имущества, не приним. в НУ	503	23	стр.2350
Судебные расходы	-	277	стр.2350
Штрафы и пени	831	-	стр.2350
Итого	465 873	428 048	

Штрафы, пени, неустойки, возмещение причиненных Обществу убытков принимаются к бухгалтерскому учету в суммах, присужденных судом или признанных Обществом.

Таблица №7.3 Себестоимость продаж
(строка 2120 Отчета о финансовых результатах)

Показатель	Сумма 2022 год тыс. руб.	Сумма 2021 год тыс. руб.
Реализация нежилой недвижимости	2 729	-
Реализация паркингов (машиномест)	14 508	-
Итого	17 237	-

8. Кредиты и займы

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию» ПБУ 15/08, утвержденного приказом Минфина РФ от 06 октября 2008 г. № 107н

Общество в момент, когда по условиям договора займа и (или) кредита до возврата основной суммы долга остается 365 дней осуществляет перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную в соответствии с п.6 ПБУ 15/08

Проценты, начисленные по полученным долгосрочным договорам займа, отражаются в Бухгалтерской отчетности в составе строки 1410 «Заемные средства»

Таблица № 8.1 Кредиты и займы
(строки 1410 Бухгалтерского баланса (тыс. руб.))

№ п/п	Организация, предоставившая займ	Сумма задолженности на 31.12.2022	Дата погашения
1	БАНК ГПБ АО (КПП 772801001)	12 317 126	
	Договор N 94/20-Р от 16.10.2020	6 162 293	01.04.2025
	Договор № 95/20-Р от 16.10.2020	3 970 078	01.04.2025
	Договор № 96/20-Р от 16.10.2020	2 184 755	01.04.2025
2	ООО "ЭлитКомплекс"	428 219	
	Договор займа 1/17СДСПС от 17.04.2017(переуступ. СиДжиСИ Финанс от 20.10.19) от 17.04.2017	428 219	31.12.2026
	Итого:	12 745 345	

Размер недополученных средств по сравнению с условиями Договоров по кредитным линиям с АО ГПБ Банк на 31.12.2022 года составляет 8 974 933 тыс. рублей.

9. Налог на прибыль

Обществом применяется измененная форма Отчета о финансовых результатах (Приказ Минфина России от 19.04.2019 N 61н). В частности, по строке 2410 отражается налог на прибыль. Показатель строки определяется расчетным путем как сумма показателей строк 2411 «Текущий налог на прибыль» (по данной строке отражается сумма налога на прибыль, начисленная к уплате в бюджет, отраженная в Налоговой декларации по налогу на прибыль) и 2412 «Отложенный налог на прибыль» (по данной строке отражается информация о суммарном изменении отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, признанных в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями ПБУ 18/02, за отчетный период).

С учетом изменений, внесенные в ПБУ 18/02 Приказом Минфина России от 20.11.2018 N 236н, показатель строки 2411 определяется исходя из показателей условного расхода (дохода) по налогу на прибыль, скорректированного на сумму постоянных налоговых доходов и расходов, и отложенного налога на прибыль.

Таб. 9.1 «Показатели, влияющие на расход по налогу на прибыль»

Показатели	на 31.12.2022, тыс.руб	на 31.12.2021, тыс.руб
Прибыль (убыток) до налогообложения	4 136 275	(797 982)
Текущий налог на прибыль (стр. 2411) в т.ч.:	(434 028)	0
<i>Условный расход (доход) по налогу на прибыль</i>	(827 255)	159 596
<i>Изменение отложенных налоговых активов</i>	396 242	(159 282)
<i>Изменение отложенных налоговых обязательств</i>	-	-
<i>Постоянный налоговый расход</i>	(3 015)	(314)
<i>Постоянный налоговый доход</i>	-	-
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)	(396 242)	159 282
Налог на прибыль (стр.2410)= стр. 2411+2412	(830 270)	159 282

Чистые активы Общества составляют:

- по состоянию на 31.12.2020 отрицательную величину в размере 1 246 036 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2021 отрицательную величину в размере 1 884 736 тыс. руб.;
- по состоянию на 31.12.2022 положительную величину в размере 1 417 715 тыс. руб.;

За 2022 год по данным бухгалтерского учета Обществом получен чистая прибыль в размере 3 306 005 тыс. руб. За 2021 год по данным бухгалтерского учета Обществом получен чистый убыток в размере 638 700 тыс. руб.

10. Резервы

В 2022 году Общество создавало оценочные обязательства в связи с предстоящей оплатой отпусков. Информация по ним приведена в Таблице № 7 в Приложении к Пояснениям.

В 2022 году Общество не создавало резервы по сомнительным долгам.

Таблица №10.1 Резервы по сомнительным долгам на 31.12.2022 (тыс.руб.)

Наименование контрагента	Сумма
Креатив пипл ООО	850
Договор № 0705/2018 от 07.05.2018г.	850
Итого	850

11. Обязательства выданные (полученные)

Информация по имеющимся у Общества по состоянию на 31.12.2021 обеспечениям обязательств и платежей отражена в таблице № 8 в Приложении к пояснениям.

Таблица №11.1 Обеспечение обязательств (тыс. руб.)

Наименование показателя	Код	на 31 декабря	на 31 декабря	На 31 декабря
		2022 г.	2021 г.	2020 г.
Полученные - всего	5800	13 896 307	10 838 821	5 490 054
в том числе:				
Средства дольщиков на счетах эскроу	5801	13 896 307	10 838 821	5 490 054
Выданные - всего	5810	24 868 080	24 868 080	14 446 747
в том числе:				
Обязательства в рамках заключенных ДДУ	5811	22 702 133	22 702 133	14 446 747
Договор № 94/95/96/241/ДИ-01 от 21.01.2021 - БАНК ГПБ (АО)	5812	1 977 177	1 977 177	-
Договор № 94/20/ДЗБС-01 от 23.12.2020 - БАНК ГПБ (АО)	5813	30	30	-
Договор № 95/20/ДЗБС-01 от 23.12.2020 -БАНК ГПБ (АО)	5814	6 740	6 740	-

12. Отчет о движении денежных средств

Данные строк 4114 «От участия в долевом строительстве» и 4125 «Расходы на финансирование строительства» Отчета о движении денежных средств отражены развернуто в связи с тем, что указанные денежные потоки не являются однородными по существу, содержат в себе величины целевых поступлений от участников долевого строительства и вознаграждения Застройщика в виде экономии от результата строительства.

13. Пояснения по отдельным вопросам раскрытия информации

Согласно п.3.13 Учетной политики Общества для обобщения информации о возникновении, изменении и исполнении Обществом обязательств по договорам участия в долевом строительстве используется забалансовый счет 009.ДДУ «Зарегистрированные ДДУ» в отношении тех договоров, поступление денежных средств по которым отражается на забалансовом счете 009 СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу».

Порядок отражения операций, согласно Учетной политики Общества, применяется перспективно, начиная с 01.01.2021 на основании п. 6 ст. 8 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», разд. III «Изменение учетной политики» Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденного Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н.

По состоянию на 31.12.2022 сумма обязательств по зарегистрированным договорам участия в долевом строительстве составляет: 14 052 034 тыс. руб.

В 2022 году Общество отражает поступления денежных средств по договорам долевого участия полученных от дольщиков по корпусам №2, № 3 и № 5 на забалансовом счете 009 СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу». Сумма поступлений на счета Эскроу по состоянию на 31.12.2022 года составляет 13 896 307 тыс. руб.; по состоянию на 31.12.2021 года составляет 10 838 821 тыс. руб.; по состоянию на 31.12.2020 - 5 490 054 тыс. руб.

Соответственно в бухгалтерской отчетности по строке 1230 «Дебиторская задолженность» (12304 «Расчеты по договорам долевого участия») сумма указывается без учета поступивших денежных средств на счета эскроу.

14. События после отчетной даты

Общество не осуществляло после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений.

В результате произошедших внешнеполитических событий в 2022 году на деятельность Общества оказывал и продолжает оказывать влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для Общества.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на деятельность Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках оказали влияние на потребительские ожидания на рынке недвижимости, на рынке заимствования капиталов, что привело к необходимости принятия дополнительных мер по обеспечению и сохранению эффективной предпринимательской деятельности Общества;

- существенного обесценения финансовых активов и обязательств не произошло.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше 12 (Двенадцати) месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской отчетности, и влияние дальнейших событий на деятельность Общества в дальнейшем может отличаться от оценки руководства.

В настоящее время руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации и будет предпринимать все необходимые и возможные меры для смягчения последствий, возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов

15. Информация по непрерывности деятельности

В 2022 году Общество не принимало решений о приостановлении деятельности с намерением о ее прекращении полностью или частично. Общество и дальше намерено проводить работу по оптимизации своих расходов и увеличению доходной части, что позволяет планировать получение положительного результата по текущей деятельности в последующих налоговых периодах.

ООО «Промсоюз» осуществляет строительство многофункционального жилого комплекса с подземной автостоянкой «I Love» включающей в себя 2 787 квартир общей площадью 178 765 кв. м.,

1 414 машиномест общей площадью 27 825 кв. м. с инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктурой. Строительство объекта осуществляется на основании договора аренды земельного участка № М-02-001594 от 10 января 1995 г, и доп. соглашения от 13.03.2018, а также договора уступки земельного участка от 21.03.2017г. разрешений на строительство № 77-174000-017494-2018 от 29.06.2018г., № 77-174000-017495-2018 от 29.06.2018г., № 77-174000-017496-2018 от 29.06.2018г., № 77-174000-017497-2018 от 29.06.2018г.

Жилой комплекс состоит из 5 корпусов, переменной этажности от 4 до 37 этажей.

Застройка осуществляется по адресу: в г. Москва, ул. Бочкова, вл. 11а. Площадь земельного участка, на котором осуществляется строительство, составляет 70 167 кв. м.

28.07.2022 года Общество осуществило ввод в эксплуатацию корпуса № 1 и начала передачу объекты долевого строительства участникам. По состоянию на 31.12.2022 большая часть объектов была передана. Так же началась продажа построенных объектов недвижимости по ДКП. Это привело к формированию выручки в объеме, превышающем понесенные Обществом за период строительства убытки, и позволило извлечь прибыль.

16.02.2023 Общество осуществило ввод в эксплуатацию корпуса № 3 и начало передачу объектов долевого строительства участникам. Это так же повлечет формирование выручки в объеме, превышающем понесенные Обществом за период строительства убытки, и позволит извлечь прибыль.

В декабре 2023 года Обществом планируется ввод в эксплуатацию корпуса № 5.

В марте 2025 года Обществом планируется ввод в эксплуатацию корпуса №2 и корпуса № 4

16. Риски

Кредитный риск. Общество оценивает кредитный риск как незначительный, поскольку Общество выполняет свои обязательства на регулярной основе и перед тем, как взять кредит, объективно оценивает финансовые возможности и сроки погашения задолженности (как основного долга, так и процентов за пользование кредитными средствами).

Рыночный риск. Общество оценивает рыночный риск как возможный. Рынок недвижимости подвержен периодам роста и спада. В последнее время рынок растет и претерпевает различные изменения. Однако возводимый Обществом объект квартал входит в топ проектов бизнес-класса в границах старой Москвы. Выручка общества обеспечена заключенными договорами долевого участия в строительстве.

Риск ликвидности. Общество оценивает риск ликвидности как незначительный.

Процентный риск. Общество оценивает данный вид риска как незначительный, поскольку доля привлеченных денежных средств незначительна.

Правовой риск. Общество оценивает правовой риск как незначительный. Общество намеренно не нарушает договорные обязательства по текущим контрактам (как по доходным, так и по расходным). Общество не сталкивается с грубыми нарушениями контрактов с третьими сторонами, а при возникновении спорных ситуаций находит оптимальные варианты решения, с целью недопущения судебных разбирательств

Генеральный директор
УК ООО «РСГ-Бизнес Сервис»



Киселев С.В.

28 марта 2023 год

**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**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		начислено амортизации	Первоначальная стоимость		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	4 163	(4 163)	-	-	-	-	-	-	4 163	(4 163)
	5110	за 2021г.	4 163	(3 753)	-	-	(410)	-	-	-	4 163	(4 163)
в том числе:												
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	2 452	(2 452)	-	-	-	-	-	-	2 452	(2 452)
	5111	за 2021г.	2 452	(2 185)	-	-	(267)	-	-	-	2 452	(2 452)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5102	за 2022г.	1 711	(1 711)	-	-	-	-	-	-	1 711	(1 711)
	5112	за 2021г.	1 711	(1 568)	-	-	(143)	-	-	-	1 711	(1 711)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	
	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-
в том числе:	5121	-

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
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5190	за 2021г.	-	-	-	-	
	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	



Ген. директор УК ООО «РСГ-
Бизнес Сервис» Киселев С.В.
(расшифровка подписи)

Руководитель

28 марта 2023 г.

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.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	38 749	47 383	(64 127)	(8 824)	13 182
	5250	за 2021г.	-	46 068	-	(7 320)	38 749
в том числе: Модернизация ОС	5241	за 2022г.	-	550	-	(550)	-
	5251	за 2021г.	-	1 174	-	(1 174)	-
МФУ лазерное Ricoh M C2000 цветное А3	5242	за 2022г.	-	260	-	(260)	-
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-
Моноблок HP 200 G4 21.5" 8Гб	5243	за 2022г.	-	790	-	(790)	-
	5253	за 2021г.	-	-	-	-	-
Кофемашина Proxima F11 big Plus	5244	за 2022г.	-	148	-	(148)	-
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	-
Кофемашина Dr.Coffee Proxima F11 big Plus	5245	за 2022г.	-	133	-	(133)	-
	5255	за 2021г.	-	-	-	-	-
Коммутатор Cisco Catalyst 1000 24 PoE FE	5246	за 2022г.	-	280	-	(280)	-
	5256	за 2021г.	-	-	-	-	-
IP камера BEWARD BD143P30 PTZ (BD143P30)	5247	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5257	за 2021г.	-	111	-	(111)	-
Моноблок HP 24-k0013ur i3-10300T 4GB 256GBSSD W10 (14Q34EA)	5248	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5258	за 2021г.	-	44	-	(44)	-
Кофемашина SAECO AULIKA EVO TOP HCS RI	5249	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5259	за 2021г.	-	107	-	(107)	-
Мебель и техника		за 2022г.	38 749	45 223	(64 127)	(6 663)	-
		за 2021г.	-	44 632	-	(5 884)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	
		увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	за 2021г.
увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	550	1 174
в том числе: Макет в масштабе 1:120 размером 1700x1700 мм	5261	550	1 174
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

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 продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель

(подпись)

(расшифровка подписи)

Ген. директор УК ООО «РСГ-
Бизнес Сервис» Киселев

С.В.

28 марта 2023 г.

4.2. Запасы в залоге

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

Ген. директор УК ООО
«РСГ-Бизнес Сервис»
Киселев С.В.

(расшифровка подписи)



Руководитель

28 марта 2023 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	850	-	850	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	850	-	850	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской задолженности	перевод из кредиторской задолженности	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло						
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	7 675 173	7 029 520	340 652	(2 300 000)	-	41 051	-	-	12 786 396	
	5571	за 2021г.	4 355 542	2 973 042	346 589	-	-	-	-	-	7 675 173	
кредиты	5552	за 2022г.	5 102 198	7 029 520	185 408	-	-	-	-	-	12 317 126	
	5572	за 2021г.	2 011 249	2 973 042	117 907	-	-	-	-	-	5 102 198	
займы	5553	за 2022г.	2 572 975	-	155 244	(2 300 000)	-	-	-	-	428 219	
	5573	за 2021г.	2 344 293	-	228 682	-	-	-	-	-	2 572 975	
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по Договорам долевого участия	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	35 434	X	35 434	
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
авансы полученные	5556	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5576	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	11 645 219	336 001	831	(9 918 642)	-	(41 051)	-	-	2 022 166	
	5580	за 2021г.	14 655 170	51 786	-	(3 061 736)	-	-	-	-	11 645 219	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	57 389	75 872	-	(52 953)	-	-	-	-	80 308	
	5581	за 2021г.	151 587	38 971	-	(133 169)	-	-	-	-	57 389	
авансы полученные	5562	за 2022г.	5 617	37 631	-	(30 236)	-	(5 617)	-	-	7 395	
	5582	за 2021г.	-	5 617	-	-	-	-	-	-	5 617	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	1 440	198 197	-	(1 037)	-	-	-	-	198 600	
	5583	за 2021г.	-	1 440	-	-	-	-	-	-	1 440	
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2022г.	11 580 582	24 300	831	(9 834 416)	-	(35 434)	-	-	1 735 863	
	5586	за 2021г.	14 503 582	5 758	-	(2 928 567)	-	-	-	-	11 580 582	
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2022г.	19 320 392	7 365 521	341 483	(12 218 642)	-	X	-	-	14 808 562	
	5570	за 2021г.	19 010 712	3 024 828	346 569	(3 061 736)	-	X	-	-	19 320 392	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Ген. директор УК ООО
«РСГ-Бизнес Сервис»
Киселев С.В.
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

28 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	6 124	6 430
Расходы на оплату труда	5620	74 122	65 928
Отчисления на социальные нужды	5630	16 843	15 358
Амортизация	5640	3 729	4 607
Прочие затраты	5650	586 591	414 764
Итого по элементам	5660	687 409	507 087
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	687 409	507 087

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



Ген. директор УК ООО
«РСГ-Бизнес Сервис»
Киселев С.В.
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

28 марта 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	2 785	6 669	(6 235)	(223)	2 996
в том числе:						
Оценочное обязательство по оплате отпусков	5701	2 785	6 669	(6 235)	(223)	2 996



Ген. директор УК ООО «РСГ-
Бизнес Сервис» Киселев
С.В.
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

28 марта 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	13 896 307	10 838 821	5 490 054
в том числе:				
Средства Дольщиков на счетах эскроу	5801	13 896 307	10 838 821	5 490 054
Выданные - всего	5810	24 686 080	24 686 080	14 446 747
в том числе:				
Обязательства по Договорам долевого участия	5811	22 702 133	22 702 133	14 446 747
Договор № 94/95/96/241/ДИ-01 от 21.01.2021 - БАНК ГПБ (АО)	5812	1 977 177	1 977 177	-
Договор № 94/20/ДЗБС-01 от 23.12.2020 - БАНК ГПБ (АО)	5813	30	30	-
Договор № 95/20/ДЗБС-01 от 23.12.2020 - БАНК ГПБ (АО)	5814	6 740	6 740	-



Ген. директор УК ООО «РСГ-
 Бизнес Сервис» Киселев
 С.В.
 (расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

28 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

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



Ген. директор УК ООО «РСГ-
Бизнес Сервис» Киселев

С.В.

(расшифровка подписи)

Руководитель

28 марта 2023 г.