

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «Павелецкая Площадь»**

ЗА 2022 ГОД

1. Общие сведения

1.1. Название и реквизиты организации:

- | | |
|----------------------------|--|
| 1. Полное название: | Общество с ограниченной ответственностью «Павелецкая Площадь» (далее Общество) |
| 2. Сокращенное название: | ООО «Павелецкая Площадь» |
| 3. ИНН: | 7703067682 |
| 4. Дата регистрации: | 17 февраля 2015 года |
| 5. Регистрирующий орган | Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве |
| 6. ОГРН | 1157746110917 |
| 7. Адрес места нахождения: | 115054, г. Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ За-
москворечье, пл Павелецкая, дом 3 |

1.2. Численность персонала Общества:

- | | |
|---|------------|
| 1. По состоянию на 31 декабря 2022 года | 2 человека |
|---|------------|

1.3. Основные виды деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

1.4. ЕИО: полномочия единоличного исполнительного органа переданы ООО «Молл Менеджмент Групп» в лице генерального директора Колышкиной Елены Александровны.

Учетная политика

Основные средства и капитальные вложения

Принятие ОС к учету

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 100 000 руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Объект, удовлетворяющий условиям, указанным в п. 4 ФСБУ 6/2020, принимается к учету на счет 01 "Основные средства" (или счет 03 "Доходные вложения в материальные ценности") вне зависимости от ввода в эксплуатацию и факта государственной регистрации права собственности на него. Объекты ОС, право собственности на которые подлежит государственной регистрации, до ее завершения учитываются на отдельном субсчете к счету 01 (03).

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина

затрат признается существенной, если она превышает 30% процентов первоначальной стоимости основного средства.

Срок полезного использования ОС

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

Ожидаемый срок использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью.

При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект. Два срока полезного использования считаются существенно отличающимися, если разница между ними составляет не менее 30% от величины меньшего срока.

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

здания и сооружения; инвестиционная недвижимость;
машины и оборудование;
офисное оборудование;
транспортные средства;
другие виды основных средств (мебель, производственный и хозяйственный инвентарь и пр.).

Инвестиционная недвижимость отражается в бухгалтерском учете на счете 01 "Основные средства".

Инвестиционная недвижимость включает в себя: Здание и Земельный участок

Амортизация ОС

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

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

«Инвестиционная недвижимость» оцениваемая по переоцененной стоимости амортизации не подлежит.

Переходные положения

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой

стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Накопленная амортизация рассчитывается по правилам ФСБУ 6/2020 исходя из ранее признанной первоначальной стоимости (без ее пересчета), ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования.

Переоценка объектов ОС

По переоцененной стоимости учитывается инвестиционная недвижимость. Иные ОС учитываются по первоначальной стоимости.

(Основание: п. 13 ФСБУ 6/2020)

Переоценка объектов ОС, относящихся к группе «Инвестиционная недвижимость» производится ежегодно на конец отчетного года.

Для переоценки ОС, относящихся к группе «Инвестиционная недвижимость» используется отчет оценщика.

Для определения суммы переоценки применяется следующий алгоритм расчета: определяется разница между балансовой стоимостью объекта, по которой он учитывался в бухгалтерском учете, и справедливой стоимостью; коэффициент пересчета определяется как справедливая стоимость / балансовую стоимость основного средства.

Все результаты переоценки ОС подлежат отражению в бухгалтерском учете.

В связи с тем, что Общество классифицируется изменение стоимости основного средства, как изменение расчетной оценки, данное изменение в отчетности общества отражается перспективно. Поскольку в ПБУ 1/2008 не раскрыты особенности отражения изменения учетной политики в части переоценки общества, руководствуясь п. 7.1 ПБУ 1/2008, обращается к нормам МСФО.

Общество владеет инвестиционной недвижимостью на праве собственности. Оценка основного средства после его признания осуществлялась по первоначальной стоимости. В отчетном периоде обществом принято решение об изменении оценки и применении метода по переоцененной стоимости. Принятие такого решения не является изменением учетной политики в соответствии с IAS 8 "Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки", а является переоценкой в соответствии с IAS 16 "Основные средства".

Согласно IAS 8 п. 17 первоначальное применение политики по переоценке активов согласно МСФО (IAS) 16 "Основные средства" является изменением в учетной политике, которое должно рассматриваться как переоценка в соответствии с МСФО (IAS) 16, а не в соответствии с IAS 8.

Нематериальные активы

Квалификация объектов в составе НМА

В составе НМА учитываются исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации.

Переоценка и обесценение НМА

Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится.

Проверка НМА на обесценение не производится.

Объект считается НМА с неопределенным сроком полезного использования, если отсутствуют предсказуемые ограничения периода, на протяжении которого ожидается получение экономических выгод от использования данного актива.

Программное обеспечение, созданное по заказам организации, относится к объектам НМА с определенным сроком полезного использования.

При определении или уточнении срока полезного использования объекта НМА учитываются следующие факторы:

- предполагаемый срок использования этого НМА организацией;
- срок действия прав организации на данный НМА;
- моральное (коммерческое) устаревание. Под моральным (коммерческим) устареванием понимается ситуация, когда появление более новых и совершенных НМА вынуждает организацию отказываться от применения старых, но еще пригодных к использованию объектов НМА;
- экономическая ситуация на рынке (в том числе предполагаемые действия реальных или потенциальных конкурентов);
- зависимость срока полезного использования данного НМА от срока полезного использования других активов организации

Амортизация НМА

Изменение продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, признается существенным, если разница между текущим сроком полезного использования и предполагаемым составляет не менее 10 % от величины текущего срока. Срок полезного использования таких объектов НМА подлежит уточнению.

При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования организация выбирает способ начисления амортизации индивидуально для каждого объекта, исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования. Если такой расчет невозможно осуществить достоверно, амортизация по объекту НМА начисляется линейным

По тем же правилам способ амортизации каждого объекта НМА ежегодно проверяется на необходимость его уточнения.

В случае уточнения срока полезного использования и (или) способа начисления амортизации имеет место изменение оценочных значений. Возникшие в связи с этим корректировки (начисление амортизации исходя из нового срока полезного использования и (или) способа начисления амортизации) отражаются в бухгалтерском учете перспективно.

Сырье и материалы

Учет приобретения материалов

Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонения в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

Учет списания материалов

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из среднемесячной фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления за месяц.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д, стоимость таких активов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет (МЦ.04).

Учет тары и тарных материалов

Тара и тарные материалы учитываются по фактической себестоимости на счете 10 "Материалы", субсчет 10-4 "Тара и тарные материалы", учетные цены не применяются.

Полученная от поставщика многооборотная залоговая тара, подлежащая возврату, учитывается на счете 10, субсчет 10-4, в корреспонденции со счетом 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" по залоговой цене.

Материалы, предназначенные для создания внеоборотных активов, к Запасам не относятся. При этом они учитываются на счете 10 "Материалы" обособленно. Положения данного раздела учетной политики на такие активы не распространяются.

Организация на основании требования рациональности бухгалтерского учета считает ретроспективные скидки, премии, бонусы и иные преференции от поставщика несущественными, если они не превышают 10 процентов от стоимости запасов. Такие преференции отражаются в бухгалтерском учете в периоде подписания документов о предоставлении с поставщиком.

Организация создает резерв под снижение стоимости материалов ежегодно по состоянию на 31 декабря. Резерв создается по номенклатуре. Если чистая стоимость продажи материалов, под снижение стоимости которых ранее был создан резерв, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится на прочие доходы текущего отчетного периода.

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно.

Финансовые вложения

Все фактические затраты на приобретение ценных бумаг вне зависимости от их существенности включаются в первоначальную стоимость приобретенных ценных бумаг.

Последующая оценка финансовых вложений

Корректировка стоимости финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется, производится ежеквартально.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, признается существенным при наличии следующих условий:

- на текущую и предыдущую отчетные даты учетная стоимость финансовых вложений выше их расчетной стоимости на 10% процентов и более;
- расчетная стоимость на предыдущую отчетную дату на 10% и более процентов выше расчетной стоимости на текущую отчетную дату;
- отсутствуют свидетельства того, что расчетная стоимость на следующую отчетную дату окажется на 10% и более процентов выше расчетной стоимости на текущую отчетную дату;
- наблюдается снижение величины поступающих доходов на 10% и более процентов по сравнению с доходами на предыдущую отчетную дату (если поступление доходов в отчетном периоде предусмотрено условиями размещения).

При наличии перечисленных условий организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

При выбытии ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Депозитные вклады и сертификаты, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 55 "Специальные счета в банках", субсчет 55-3 "Депозитные счета".

Резервы по сомнительным долгам

Выявление сомнительной дебиторской задолженности

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

Сомнительным долгом может признаваться любая дебиторская задолженность, если она не погашена в сорокапятидневный срок со дня окончания сроков, установленные договором, не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией или иной встречной кредиторской задолженности. Начисление резерва производится в размере 50% от такой задолженности, и в девяностодневный срок со дня окончания сроков, установленные договором, не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией. Начисление резерва производится в размере 100% от такой задолженности. Резерв учитывается по Дт

счета 91 «Прочие доходы и расходы» и Кт счета 63 «Резервы по сомнительным долгам», по истечении срока исковой давности, осуществляется списание сумм задолженности в Дт счета 63 «Резервы по сомнительным долгам».

В случае наличия информации, с высокой степенью надежности подтверждающей отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем организации.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем организации.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам

Учет процентов по займам и кредитам

В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев. Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 1 000 000 руб.

По займам (кредитам), полученным на цели приобретения, сооружения или изготовления, включая цели по продвижению инвестиционного актива и повышению инвестиционной привлекательности инвестиционного актива, сумма процентов включается в стоимость инвестиционного актива. В случае направления вышеуказанных заемных и кредитных средств на общие цели (если это не противоречит условиям соответствующих договоров займа и кредита) в пределах 10% от выданных за отчетный период сумм, сумма процентов включается в стоимость инвестиционного актива.

По займам (кредитам), полученным на общие цели, но использованным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива, в случае превышения критерия существенности распределения заемных средств на инвестиционные и общие цели в размере 10%, сумма процентов, включаемая в стоимость инвестиционного актива, определяется по формуле, определенной учетной политикой.

Учет процентов по векселям и облигациям

Проценты (дисконт) по выданным векселям признаются равномерно в течение предусмотренного векселем срока выплаты полученных займы денежных средств.

(Основание: [абз. 2 п. 15 ПБУ 15/2008](#))

Проценты (дисконт) по выпущенным облигациям признаются равномерно в течение срока действия договора займа.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

Расчеты по налогу на прибыль

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных об условном расходе (условном доходе) по налогу на прибыль, постоянных и отложенных налоговых активах и обязательствах, сформированных в бухгалтерском учете, величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль ()

Оценочные обязательства

Оценочные обязательства по выплате отпускных

Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков по состоянию на промежуточные отчетные даты и на 31 декабря отчетного года определяется по формуле, определенной учетной политикой:

Аренда (лизинг)

Учет при получении имущества в аренду

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

В целях определения приведенной стоимости будущих арендных платежей в общем случае справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения лизингодателем у поставщика.

В качестве упрощения практического характера неарендные компоненты договора аренды отдельно не выделяются. Каждый компонент аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, учитываются в качестве одного компонента аренды.

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя;

рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от дру-

гих активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- 1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);
- 2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

При получении в аренду земельных участков ранее понесенные расходы на выкуп прав пользования земельными участками по договорам аренды включаются в стоимость права пользования активом, как затраты арендатора понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях.

Учет при передаче имущества в аренду

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой.

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. Далее чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически полученных арендных платежей.

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

Предварительные платежи по неоперационной (финансовой) аренде, полученные до даты предоставления предмета аренды арендатору, учитываются как авансы полученные. На дату предоставления предмета аренды они уменьшают чистую стоимость инвестиции, т.е. все взаимно обуславливающие активы и обязательства по одному договору оцениваются в сальдированной сумме, за исключением случаев, когда арендодатель не может произвести зачет по условиям договора. При досрочном получении текущих платежей порядок начисления процентов не меняется, если договором не предусмотрено соответствующее изменение графика платежей.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

Переходные положения

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 г.

Вместо ретроспективного пересчета Общество признает единовременно по каждому договору аренды на конец года, предшествующего году, начиная с которого применяется ФСБУ 25/2018, право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо

другие объекты бухгалтерского учета не признаются, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется ФСБУ 25/2018, не пересчитываются.

Отложенные налоги, возникшие вследствие применения положений ФСБУ 25/2018, в бухгалтерской отчетности отражаются свернуто.

Доходы и расходы

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются:

Доходы от сдачи в аренду собственного недвижимого имущества, включая земельных участков;

Доходы от деятельности заказчика-застройщика

Расходы

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, перечень которых установлен в Учетной политике:

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода в качестве условно-постоянных списываются на финансовый результат (относятся в дебет счета 90 "Продажи").

Расходы, учтенные на счете 44 "Расходы на продажу", ежемесячно списываются в дебет счета 90 "Продажи" в полной сумме.

Суммы страховых премий, уплаченные организацией в соответствии с договорами страхования, учитываются в качестве предварительной оплаты. Расход признается по мере потребления страховых услуг, то есть по мере истечения периода страхования.

Суммы потерь по страховым случаям включаются в состав прочих расходов организации на дату возникновения (выявления). Страховые возмещения, подлежащие получению организацией от страховщиков в соответствии с договорами страхования, в полной сумме включаются в состав прочих доходов.

Активы, обязательства, доходы, расходы, выраженные в иностранной валюте

Пересчет в рубли выраженных в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, суммы доходов и расходов производится по официальному курсу этой валюты к рублю, устанавливаемому Банком России и действующему на дату совершения операции в иностранной валюте.

Пересчет по среднему курсу за период не производится.

Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации и средств на банковских счетах, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится только на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату. По мере изменения курса пересчет не производится.

Бухгалтерская отчетность

Существенность показателей отчетности и ошибок

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации ста-

тей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 10 % и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 10 % от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению показателя по группе статей отчетности за отчетный год не менее чем на 10%. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

Бухгалтерский баланс

Незавершенные капитальные вложения в объекты ОС, учитываемые на счетах 08 "Вложения во внеоборотные активы" и 07 "Оборудование к установке", включаются в показатель строки 1150 "Основные средства" (1160 "Доходные вложения в материальные ценности") бухгалтерского баланса и в случае существенности отражаются обособленно по строке, расшифровывающей соответствующий показатель.

Предметы аренды, учитываемые на соответствующем субсчете «Арендованное имущество» счета 01 «Основные средства» включаются в показатель строки 1150 "Основные средства" (1160 "Доходные вложения в материальные ценности") бухгалтерского баланса и в случае существенности отражаются обособленно по строке, расшифровывающей соответствующий показатель. Обязательства по аренде, учитываемые на соответствующих субсчетах счета 76.07 «Расчеты по аренде» отражаются по строке 1450 «Прочие обязательства» с выделение краткосрочной части по строке 1520 «Кредиторская задолженность» и в случае существенности отражаются обособленно по строке, расшифровывающей соответствующий показатель.

Вложения в объекты НМА, учитываемые на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы", включаются в показатель строки 1110 "Нематериальные активы" бухгалтерского баланса и в случае существенности отражаются обособленно по строке, расшифровывающей этот показатель.

Суммы выданных авансов и предварительной оплаты работ, услуг и пр., связанные с приобретением (созданием) объектов внеоборотных активов, отражаются в бухгалтерском балансе в разд. I "Внеоборотные активы" в составе «Прочих Внеоборотных активов» по соответствующим строкам.

Сырье и материалы, предназначенные для создания внеоборотных активов, отражаются в бухгалтерском балансе в разд. I "Внеоборотные активы" по соответствующим строкам.

В бухгалтерском балансе суммы авансов и предоплат, перечисленные поставщикам и подрядчикам, а также полученные от заказчиков и покупателей, отражаются за вычетом НДС.

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

Вместо ретроспективного пересчета Общество признает единовременно по каждому договору аренды на конец года, предшествующего году, начиная с которого применяется

ФСБУ 25/2018, право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется ФСБУ 25/2018, не пересчитываются.

Отчет о финансовых результатах

В Отчете о финансовых результатах прочие доходы и расходы в части курсовых разниц, доходы/расходы от продажи валюты, доходы/расходы связанные с реализацией ценных бумаг, основных средств и прочего имущества, доходы/расходы связанные с уступкой прав требования, другие однородные виды доходов и расходов показываются в виде финансового результата по данным операциям (свернуто). В отчете о движении денежных средств свернуто отражаются денежные потоки, касающиеся купли-продажи иностранной валюты, НДС в составе платежей поставщикам и подрядчикам, поступлений от покупателей и заказчиков, расчетов по НДС с бюджетом.

Отчет о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения стоимости.

В случае соответствия указанным критериям в отчете о движении денежных средств в качестве денежных эквивалентов организации, частности, указываются депозиты до востребования.

Платежи за аренду земельного участка подлежат отражению в отчете о движении денежных средств в разделе «Денежные потоки от текущих операций».

Денежные потоки по финансовым вложениям, приобретаемым с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе, относятся к денежным потокам от текущих операций. Под краткосрочной перспективой понимается срок, не превышающий трех месяцев с момента приобретения финансовых вложений.

В отчете о движении денежных средств свернуто отражаются денежные потоки, касающиеся купли-продажи иностранной валюты, НДС в составе платежей поставщикам и подрядчикам, поступлений от покупателей и заказчиков, расчетов по НДС с бюджетом.

Основные показатели деятельности

Основные результирующие показатели деятельности Общества за отчетный и предшествующий периоды приведены в соответствующих разделах Бухгалтерской отчетности.

По итогам отчетного периода стоимость чистых активов Общества составила 2 114 652 тыс. руб.

Основные средства и инвестиционная недвижимость

В 2022 году Общество отражает полученное в аренду имущество, а именно, земельный участок, на соответствующем субсчете «Арендованное имущество» счета 01 «Основные средства», исходя из, в том числе, следующих критериев – срок и ставки аренды, установленные договором.

В настоящее время на вышеуказанном земельном участке функционирует ТРЦ Павелецкая Плаза.

Права аренды:

Предмет аренды	На конец периода, тыс. руб.		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
ЗУ кад. номер 77:01:0006017:35	476 205	9 718	466 487

Обязательства по аренде:

Обязательство по аренде, касательно объекта Земельный участок кад. номер: 77:01:0006017:35 (тыс. руб.)				
сч 76.07.1	Проценты начисленные	Причитающиеся обязательства		Обязательства
	49 973	525 759		475 786
сч 76.07.2	Платежи фактические	Расходы фактические	Неиспользованные авансы	
	62 552	49 973	12 579	
Итого обязательства				463 207
В т.ч. краткосрочные обязательства				328

По строке 1160 отражена Инвестиционная недвижимость, представленная в виде здания ТРЦ и ППА по арендованному под ним земельному участку. Здание ТРЦ, как часть группы основных средств «Инвестиционная недвижимость», оценивается по переоцененной стоимости. На 31.12.2022 в соответствии с IFRS 13 была определена справедливая стоимость, которая составила 19 802 526 тыс. руб., в результате чего в Отчете о финансовых результатах признан прочий доход в размере 2 212 238 тыс. руб. по строке «Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости».

Оценка Здания ТРЦ была проведена в соответствии со Стандартами оценки Королевского общества сертифицированных специалистов (RICS) – Мировые Стандарты (с учетом международных стандартов оценки) (Красная книга), действовавших на дату составления отчета.

Основные факты, позволяющие оценить Здание ТРЦ следующие:

Назначение: Торговый центр Объект оценки представляет собой торговый центр Павелецкая Плаза (кадастровый номер 77:01:0006017:3715) общей площадью 73 003,7 кв.м и соответствующий ему земельный участок (кадастровый номер 77:01:0006017:35) общей площадью 27 492 кв.м, расположенные по адресу: Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, пл. Павелецкая, д. 3. Объект оценки расположен в непосредственной близости от Павелецкого вокзала, который является одним из самых загруженных транспортных узлов города. Ближайшее окружение Объекта представлено жилой застройкой, бизнес-центрами (преимущественно А-класса), а также гостиницами и объектами транспортной инфраструктуры города.

Правовой статус: в соответствии с выпиской из ЕГРН №КУВИ-001/2022-201460625 от 16.11.2022 земельный участок находится в долгосрочной аренде у ООО «Павелецкая площадь» до 28 декабря 2070 года. Основание: Договор аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке №М-01-057877 от 12.01.2022 года. В соответствии с выпиской из ЕГРН

№КУВИ-001/2022-201459340 от 16.11.2022 право собственности на здание принадлежит ООО «Павелецкая площадь».

Зарегистрированные обременения: в соответствии с предоставленными документами на Объект оценки зарегистрированы обременения – аренда и ипотека.

В отношении операционной аренды, информация о договорах аренды была предоставлена Оценщику в реестре арендаторов. Для целей оценки Объекта Оценщиком учитывались данные договоры аренды. В отношении ипотеки Оценщик исходит из предположения, что в случае реализации Объекта на открытом рынке, данное обременение должно быть снято (путем погашения ипотеки), что исключает материальное влияние данного фактора на рыночную стоимость Объекта.

Сдача в аренду и наличие договорных обязательств: По состоянию на дату оценки, Объект был заполнен на 87,5%, арендопригодная площадь составляет 33 283,6 кв.м, вакантная площадь – 4 175,1 кв. м. Якорными и мини-якорными арендаторами торгового центра являются супермаркет Перекресток, магазин бытовой техники и электроники М.Видео, магазин парфюмерии и косметики Золотое яблоко, магазины одежды Uniqlo, Глория Джинс, Befree, Adidas, которые занимают 34% общей арендопригодной площади ТЦ Павелецкая Площадь. Доля договоров аренды с общим сроком более 5 лет составляет 87,5% (по площади) от арендованной площади, среднесрочных от 1 до 5 лет – 12,3%, остальные договоры аренды (0,1%) являются краткосрочными. При этом с точки зрения оставшегося срока аренды (по площади), 58,9% арендованных на дату оценки площадей заняты по договорам аренды, которые истекают более чем через 5 лет, 33% – в течение 1-5 лет и 8,1% – в течение 1 года.

Финансовые вложения

Займы выданные, учтенные в составе финансовых вложений, не погашенные на отчетную дату приведены в таблице

Наименование кредитора	№ договора, дата	(тыс.) условия по договору				
		Дата выдачи/перехода прав	Дата погашения по договору	Валюта	Лимит выдачи	ставка %
БЕНОЛИТА ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД	Договор займа № 12/19 от 19.12.2018	27/12/2018	18/12/2022	Руб.	2 000 000	Ключевая ставка ЦБ РФ + 3,3%

Лимит выдачи по займу, выданному БЕНОЛИТА ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД, по состоянию на 31.12.2022 г. исчерпан. Задолженность по Договору составила (основной долг) 62 675 тыс. руб.

Дебиторская задолженность по выданным займам отражена в отчетности в составе Финансовых вложений по срокам погашения во II разделе бухгалтерского баланса.

Проценты, начисленные за пользование выданным займом отражены в составе прочих доходов, дебиторская задолженность по начисленным процентам в отчетности отражена в составе прочей дебиторской задолженности.

Капитал и резервы

Информация о капитале и резервах Общества приведена в «Отчете об изменении капитала».

Уставный капитал составляет 10 000,00 рублей.

Распределение долей по основным участникам приведено в таблице

Участники Общества	Размер долей
1. Юридические лица, всего:	0
в том числе:	-
	-
2. Физические лица, всего	1
в том числе:	
Гордеев Сергей Эдуардович	100%
3. Итого	-

По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

По статье «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» отражена полученная по итогам отчетного периода прибыль (убыток) в сумме 931 426 тыс. руб., определённая накопительным итогом.

Кредиты и займы полученные

Кредиты и займы полученные, не погашенные на отчетную дату приведены в таблице

(тыс. руб.)

Наименование кредитора	№ договора, дата	условия по договору				
		Дата выдачи/перехода прав	Дата погашения по договору	Валюта	Лимит выдачи	ставка %
ВТБ (ПАО) В Г. МОСКВЕ	ГСД19-8006-4 от 04/10/19	06/11/19	10/2026	Руб.	17 263 890	Ключевая ставка ЦБ РФ + 2,625%

По состоянию на 31.12.2022 Обществом фактически получены транши по привлеченному кредиту на 17 263 890 тыс. руб. Капитализированы проценты 351 707 тыс. руб. Задолженность на конец периода составила 17 615 597 тыс. руб.

Проценты, начисленные за пользование кредитами и займами, учтенные в составе прочих расходов текущего периода, составили 2 300 764 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 задолженность по начисленным процентам составила 4 887 тыс. руб.

Доходы и расходы

(руб.)

Выручка без НДС	Кт 90.01 - Дт 90.03	
Выручка без НДС	1 953 137 928,36	
Итого	1 953 137 928,36	

1. Производственные расходы		Счет 20	
Амортизация		58 540	
Амортизация ОС		20 290 306,82	
Взносы в ФСС от НС и ПЗ		3 390,82	
Информационные услуги		485 437,5	
Коммунальные услуги		106 091 126,4	
Консультационные услуги		404 756,67	
Курьерские и почтовые услуги		15 055,5	
Курьерские услуги		320,83	
Малоценное оборудование и запасы		488 870,34	
Налоги и сборы		206 825 387	
Обслуживание и эксплуатация паркинга		3 971 038,03	
Обслуживание катка		17 341 568,69	
Оплата труда		565 137,62	
Охранные услуги		57 147 098,05	
Программное обеспечение		296 360,56	
Проценты (права аренды ЗУ)		37 161 994,83	
Прочие расходы		6 432 334,53	
Расходы будущих периодов		31 050	
Списание материалов		8 564 958,93	
Страхование		5 043 541,48	
Страховые взносы		294 139,22	
Текущий ремонт		1 384 330	
Услуги комиссионеров		156 645,25	
Услуги по доставке		1 800	
Услуги по уборке		3 792 374,94	
Услуги связи		1 011 168,05	
Услуги управления		43 550 000	
Эксплуатационные услуги		173 018 223,65	
Итого		694 426 955,71	
2. Общехозяйственные расходы		Счет 26	
Амортизация ОС		101 860,93	
Аудиторские услуги		435 500	
Информационные услуги		1 721 474,11	
Курьерские и почтовые услуги		13 979,21	
Программное обеспечение		253 847,23	
Прочие услуги		26 822,89	
Расходы будущих периодов		172 554,85	
Списание материалов		188 691,27	
Услуги аренды офиса		20 058,56	
Услуги по оценке		800 000	
Услуги управления		8 407 785,17	
Юридические услуги		58 555,26	
Итого		12 201 129,48	
3. Прочие доходы		Счет 91.01	%
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости		2 212 238 453,82	
Проценты к получению (банковские депозиты)			36 901 679,45
Проценты к получению (уплате)			15 399 937,51
Прочие внереализационные доходы (расходы)		685 344,39	
Разницы стоимости возврата и фактической стоимости товаров		53 833,33	
Реализация прочего имущества		45 182	
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению		273 789 570	
Итого		2 486 812 383,30	52 301 616,96

4. Прочие расходы	Счет 91.02	%
Госпошлины	496 184	
Курсовые разницы	3 974 050,79	
Нотариальные услуги	75 940	
Прибыль (убыток) прошлых лет	2 656,24	
Проценты к получению (уплате)		2 313 155 915,29
Прочие внереализационные доходы (расходы)	9 399 193,36	
Прочие непринимаемые в налоговом учете расходы (доходы)	257 536 778,16	
Расходы на услуги банков	1 476 782,07	
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно	32 959 100	
Резервы по сомнительным долгам	12 457 021,58	
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к уплате	2 397 506,2	
Итого	320 775 212,40	2 313 155 915,29
6. Расходы на продажу	Счет 44	
Амортизация НМА	13 326,36	
Амортизация ОС	9 185 142,05	
Списание материалов	281 458,33	
Услуги по брокериджу	6 209 069,67	
Услуги по маркетингу и рекламе	51 519 937,13	
Услуги управления	15 600 000	
Итого	82 808 933,54	
Общий итог	1 068 883 782,20	

Чистая прибыль отчетного периода

В отчетном году чистая прибыль Общества составил 804 265 тыс. руб.

Чистая прибыль Общества определена как прибыль (убыток) до налогообложения минус расходы по налогу на прибыль, которые рассчитываются как сумма условного дохода по налогу на прибыль, скорректированного на сумму постоянных налоговых обязательств и активов.

Расчет налога на прибыль

В 2022 году Обществом были сформированы отложенные налоговые активы и обязательства.

Условный расход составил 213 777 тыс. руб. Отложенный налоговый актив по резервам и оценочным обязательствам составил 2 501 тыс. руб. Отложенное налоговое обязательство составило 1 091 619 тыс. руб. Отложенный налоговый актив по убытку текущего периода составил 273 564 тыс. руб.

Курсы валют

По состоянию на 31/12/20 – USD 73,8757; EUR 90,6824

По состоянию на 31/12/21 – USD 74,2926; EUR 84,0695

По состоянию на 31/12/22 – USD 70,3375; EUR 75,6553

Исправление ошибок, корректировки сравнительных показателей бухгалтерской отчетности

В отчетном году исправления в отношении сопоставимых данных на 31.12.2020 и 31.12.2021 не вносились.

События после отчетной даты

В январе 2023 года Общество досрочно и в полном объеме погасило кредит перед ПАО Банком ВТБ за счет привлеченных заемных средств. В таблице ниже представлены обязательства Общества перед новыми займодавцами.

Займ полученный	дата выда- чи	дата оконча- ния	ставка	ОД	валюта
МИРС ООО	26.01.2023	31.12.2023	9	2 100 000 000,00	руб.
ПЛАЗА ХОЛДИНГ ООО	26.01.2023	31.12.2023	9	15 050 000 000,00	руб.

Обеспечения выданные

В 2019 году был оформлен залог прав по договору генерального подряда, заключенному между ООО «Павелецкая Площадь» и АО «АНТ ЯПЫ САНАЙИ ВЕ ТИДЖАРЕТ АНОНИМ ШИРКЕТИ», № ГПП-08/2019 от 07.08.2019г. Между ООО «Павелецкая Площадь» и ПАО Банк ВТБ заключен договор залога прав № 4837-ДЗП на сумму 1 руб. В учете Общества данное обязательство отражено на забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

В 2022 году была оформлена ипотека, согласно договору об ипотеке №4837-ДИ от 19.04.2022, заключенному между ООО «Павелецкая Площадь» и ПАО Банк ВТБ, стоимость переданного в залог имущества составила 10 920 000 тыс. руб. В учете Общества данное обязательство отражено на забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

Информация о связанных сторонах

В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общество раскрывает наиболее существенную информацию по связанным сторонам.

Информация о связанных сторонах раскрыта в ограниченном объеме, который не приведет к потерям экономического характера и (или) урону деловой репутации Общества и (или) его контрагентов, и (или) связанных с ним сторон (в соответствии с п. 16 ПБУ 11/2008).

1. Головное общество:

ООО «Павелецкая Площадь» принадлежит единственному участнику, владельцу 100% доли Общества.

2. В группу «Другие связанные стороны» Общество относит компании, входящие в Группу ПИК, в соответствии с информацией, размещенной на сайте <https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=44&type=6>

3. Конечным бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович

4. Займы аффилированным лицам предоставлялись, сделки с аффилированными лицами производились.

Связанная сторона	Виды операций	Доходы 2022 г.	Расходы 2022 г.	(тыс. руб.) Задолженность на 31.12.2022
ООО «Молл Менеджмент Групп»	Оказание услуг по договору управления	-	78 000	Задолженность отсутствует
	Оказание услуг по договору о передаче полно-	-	3 051	Задолженность отсутствует

	мочий единоличного исполнительного органа			
	Договор аренды	120	-	Кредиторская задолженность 12
ООО "БОРХАУЗ"	Договор аренды	120	-	Кредиторская задолженность 24
ООО "КУЗЬМИНКИ МОЛЛ"	Договор аренды	120	-	Кредиторская задолженность 24
БЕНОЛИТА ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД	Выдача займа	15 400	-	62 675 (финансовые вложения), кроме того, задолженность по процентам 1 743 (дебиторская задолженность)

5. Краткосрочное вознаграждение управленческому персоналу в 2022 году выплачивалось в рамках договора управления и договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества. В штате Общества 2 сотрудника, не являющихся управленческим персоналом. Долгосрочные вознаграждения отсутствуют.

Негосударственное пенсионное обеспечение

В Обществе отсутствует негосударственное пенсионное обеспечение.

Условные обязательства общества

По состоянию на 31.12.2022 года Общество не имеет условных обязательств

Условные обязательства общества и непрерывность деятельности

Условные факты хозяйственной деятельности

Условия ведения хозяйственной деятельности Общества

Хотя за прошедшие несколько лет, до наступления 2022 года, экономическая ситуация в России улучшалась, экономике по-прежнему присущи черты развивающегося рынка. Перспективы экономической стабильности во многом зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством РФ, а также развития правовой и политической систем. Однако, ситуация в течение 2022 года приняла неоднозначный оборот, в связи с проводимой руководством страны внешней и внутренней политикой, оценить влияние сопутствующих факторов и последствий такой политики на деятельность Общества в настоящее время не представляется возможным.

Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Феде-

рации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. В тоже время, существует достаточно высокая вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена государственными фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

Непрерывность деятельности

Бухгалтерская отчетность была подготовлена руководством Общества исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Генеральный директор
управляющей организации

10.02.2023



Кольшкينا Е.А./