

# ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

ООО «УСАДЬБА «ДАВЫДОВЫХ» ЗА 2022 ГОД

## 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Полное наименование компании: Общество с ограниченной ответственностью «Усадьба «Давыдовых».

Сокращенное и фирменное наименование компании: ООО «Усадьба «Давыдовых».

Местонахождение: 119034, город Москва, улица Пречистенка, дом 17/9.

Банковские реквизиты: р/с 40702810700000001074 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва  
к/с 30101810600000000232, БИК 044525232

Идентификационный номер налогоплательщика: 7704235643

Код причины постановки на учет: 770401001

Регистрационный номер: 1027739225205

Дата государственной регистрации: 04.01.2002

Наименование регистрирующего органа: МИФНС №46 по г. Москве

Коды идентификации по общероссийским классификаторам: ОКПО 58199905, ОКТМО 45383000000; ОКФС 16, ОКОПФ 12300, ОКОГУ 4210014

ОКВЭД 68.32.2 - Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе

Уставный капитал Компании составляет 287 200 000,00 рублей.

Общество с ограниченной ответственностью «Усадьба «Давыдовых» (далее – Компания) зарегистрировано Московской регистрационной палатой 04 января 2002г. за № 002.069.462

Основным видом деятельности ООО «Усадьба «Давыдовых» является управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (сдача в аренду имущества).

Среднесписочная численность работающих в Компании за 2022 и 2021 годы составила 10 и 11 человек соответственно.

## 2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Бухгалтерская отчетность Компании сформирована согласно действующим в РФ правилам бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский учет в Компании организован в соответствии с требованиями законодательства РФ о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Министерства финансов РФ и органов, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется собственной бухгалтерией Компании. Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется с применением системы 1С Управление Холдингом. Расчет заработной платы ведется в программе 1С: ЗУП, ред. 3.1.

### 2.1. Применимость допущения непрерывности деятельности Компании

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



Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «Усадьба «Давыдовых» в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий.

По нашему мнению, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «Усадьба «Давыдовых» в обозримом периоде будет не существенным.

## **2.2. План счетов бухгалтерского учета**

Компания разработала и применяет рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном Приказом Министерства финансов РФ от 31 октября 2000 года № 94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам, а также требованиям раздельного учета затрат.

## **2.3. Проведение инвентаризации**

Инвентаризация проводится в соответствии с «Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств», утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 13 июня 1995 года № 49.

Инвентаризация основных средств проводится по отдельным группам в разные отчетные годы, но не реже, чем один раз в 3 (три) года по каждой группе. Порядок и очередность проведения инвентаризации по отдельным группам ОС определяется внутренними документами Компании.

## **2.4. Оборотные и внеоборотные активы и обязательства**

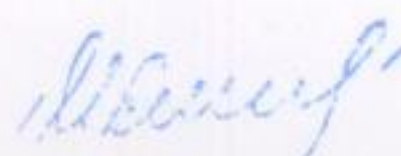
Активы, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе оборотных, предполагаются к использованию в производственной и иной деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты. Обязательства, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе краткосрочных, предполагаются к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

## **2.5. Учет основных средств**

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

В первоначальную стоимость основных средств включаются фактические затраты на доставку объектов и доведение их до состояния, пригодного к использованию.

В случаях, предусмотренных п. 2 ст. 170 НК РФ, суммы НДС, предъявленные при покупке основных средств, учитываются в составе их первоначальной стоимости в порядке раздельного учета НДС.



М.А. Бариназа



Инвестиционным активом признаются объекты, подготовка которых к предполагаемому использованию требует значительного времени. Компания признает инвестиционными активы, подготовка которых к предполагаемому использованию составляет 6 месяцев и более. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов. Компания признает актив инвестиционным в случае, если его стоимость составляет более 10 000 000 рублей.

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода от прироста ее стоимости, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности (инвестиционная недвижимость).

По переоцененной стоимости учитываются здания и помещения. Общество осуществляет переоценку объектов недвижимости 1 раз в год на конец отчетного года по справедливой стоимости по документально подтвержденным ценам на основании заключения независимого оценщика.

Иные объекты основных средств учитываются по первоначальной стоимости.

Оценка отражается путем пересчета их первоначальной стоимости и накопленной амортизации так, чтобы балансовая стоимость объекта основных средств после переоценки равнялась его справедливой стоимости.

Накопленная дооценка основных средств, отраженная в составе капитала, списывается на нераспределенную прибыль единовременно при списании объекта основных средств, по которому была накоплена дооценка.

Активы стоимостью, превышающей 100 000 (сто тысяч) руб., в отношении которых выполняются одновременно условия, предусмотренные п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств.

Начисление амортизации по объектам основных средств производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости или текущей (восстановительной) стоимости (в случае проведения переоценки) объектов основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта. Применение линейного способа начисления амортизации производится в течение всего срока полезного использования объекта.

Амортизация начинает начисляться с 1-го числа месяца, следующего за месяцем принятия актива к учету в составе основных средств, и начисляется в течение предполагаемого срока полезного использования независимо от того, используется ли такой актив в течение этого времени или простаивает.

Не подлежат амортизации объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки и объекты природопользования и другие).

Амортизация по инвестиционной недвижимости, учитываемой по переоцененной стоимости, не начисляется.

Общество пересматривает срок полезного использования объектов основных средств по мере необходимости. Если оценка срока полезного использования отличается от предыдущих оценок, изменения отражаются в учете согласно процедурам, применяемым при изменении учетных оценок.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (далее - элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

*М.А. Баринска*

М.А. Баринска



Фактические затраты на текущий и капитальный ремонты объектов основных средств относятся на расходы, связанные с производством и реализацией того периода, в котором они произведены.

Стоимость объекта основных средств, который выбывает или не способен приносить Компании экономические выгоды (доход) в будущем, подлежит списанию со счетов бухгалтерского учета.

Незавершенное строительство и оборудование к установке в отчетности отражается в составе основных средств. Фактические затраты по приобретению стройматериалов, предназначенных для целей строительства, реконструкции и модернизации основных средств отражаются в составе прочих внеоборотных активов.

Общество переоценивает все права пользования активами (ППА), аналогичными по характеру использования основным средствам, учитываемым по переоцененной стоимости.

В отношении ППА применяется такой же порядок переоценки (в том числе в части периодичности, отражения в учете и т.п.), что и в отношении аналогичных объектов основных средств.

## **2.6. Учет товарно-материальных запасов**

Фактической себестоимостью материально-производственных запасов (далее – «МПЗ»), приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

Учет отпуска МПЗ в производство (реализации, иного выбытия) ведется по методу средневзвешенной себестоимости по скользящей оценке.

Стоимость спецодежды, спецобуви и других средств индивидуальной защиты списывается единовременно, срок эксплуатации которой, согласно нормам выдачи, не превышает 12 месяцев, в дебет соответствующих счетов учета затрат на производство в момент ее передачи в эксплуатацию (отпуска работникам организации) (п. 21 Методических указаний по бухгалтерскому учету специальной оснастки и специальной одежды).

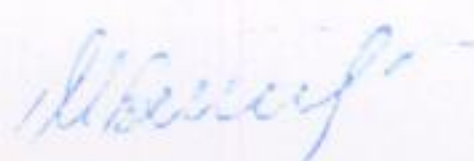
Стоимость спецодежды, спецобуви и других средств индивидуальной защиты, срок эксплуатации которой превышает 12 месяцев согласно установленным нормам, списывается в расходы ежемесячно в течение установленного срока эксплуатации.

Стоимость оборудования к установке, комплектующих и материалов, которые будут использованы для строительства или модернизации объектов основных средств отражаются в бухгалтерской отчетности в составе внеоборотных активов.

Если фактическая себестоимость запасов превышает возможную цену их реализации, то создается резерв под снижение стоимости таких запасов. Резерв рассчитывается исходя из цены возможной продажи запасов. Оценка резерва производится в отношении остатков запасов на основе анализа оборачиваемости и возрастного анализа остатков запасов.

## **2.7. Учет денежных средств и денежных эквивалентов**

Высоколиквидные финансовые активы, предназначенные для погашения возникающих обязательств, связанных с текущей операционной деятельностью, а не для целей инвестирования,



М.А. Баринова



отражаются в составе строки «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

Условием, указывающим на операционный (не инвестиционный) характер финансовых активов, хотя и не являющимся достаточным для квалификации их в качестве эквивалентов денежных средств, является срок погашения в момент первоначального признания, не превышающий трех месяцев.

## 2.8. Учет доходов

Доходы Компании в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Компании подразделяются на:

- (а) доходы от обычных видов деятельности;
- (б) прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности относятся доходы от предоставления в аренду комплекса зданий "Усадьба "Давыдовых".

К прочим доходам относятся:

- доходы от восстановления ранее признанного резерва под обесценение активов (в том числе финансовых вложения, дебиторской задолженности);
- доходы, связанные с отражением результатов инвентаризации;
- доходы, связанные с возмещением причиненных Компании убытков, суммы штрафов/пеней, причитающихся к получению;
- доходы в виде процентов по договорам займа и иным аналогичным договорам (иным долговым обязательствам, включая ценные бумаги);
- доход от участия в уставных капиталах других организаций;
- положительные курсовые разницы;
- доходы от продажи собственных основных средств, нематериальных активов и иного имущества;
- доходы от уступки прав требования долга;
- другие.

## 2.9. Учет расходов

Прямые расходы Компании включают в себя (но не ограничиваются) следующие виды расходов:

- расходы на оплату труда производственного персонала;
- страховые взносы от заработной платы производственного персонала;
- расходы на ДМС производственного персонала;
- расходы на содержание зданий и сооружений (коммунальные услуги, горячее/холодное водоснабжение, водоотведение, сброс загрязняющих веществ, электроснабжение, теплоснабжение, услуги уборки помещений и прилегающих территорий, услуги охраны, расходы на телекоммуникационные услуги, расходы на ремонт и техобслуживание инженерных сетей/объектов недвижимости, техническое обследование зданий,

М.А. Барина



прочие услуги подрядчиков;

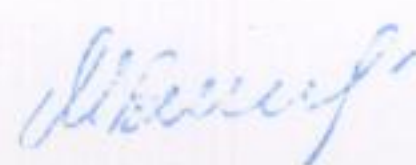
- расходы на страхование объектов недвижимости;
- амортизацию основных средств (в том числе предоставляемых в аренду);
- расходы на приобретение сырья и материалов;
- расходы на приобретение комплектующих изделий и запасных частей;
- расходы на аренду производственных ресурсов;
- прочие прямые расходы.

К управленческим расходам относятся следующие расходы:

- транспортные услуги;
- оплата труда управленческого персонала;
- страховые взносы от заработной платы управленческого персонала;
- на стационарную, мобильную и прочие услуги связи;
- операционные налоги (налог на имущество организаций);
- госпошлина по операциям, связанным с управленческой деятельностью;
- прочие управленческие расходы.

К прочим расходам относятся расходы:

- прочие расходы на персонал (обучение, матпомощь, подарки, проведение корпоративных мероприятий, пр.);
- расходы по продаже собственных основных средств;
- расходы по договорам уступки прав требования долга;
- госпошлина, уплаченная при обращении в суд;
- убытки по результатам инвентаризации;
- убытки при продаже основных средств;
- проценты по полученным займам;
- на ведение и обслуживание расчетного счета;
- суммы созданного резерва по сомнительным долгам;
- штрафные санкции за нарушение договорных обязательств;
- признанные в текущем году убытки прошлых лет;
- суммы дебиторской задолженности с истекшим сроком давности;
- отрицательные курсовые разницы;
- списание сумм выделенного НДС;



М. А. Баринова



- расходы на содержание законсервированных объектов основных средств;
- безвозмездная передача;
- штрафы, пени по налогам и сборам;
- расходы по организации и проведению корпоративных мероприятий;
- иные расходы.

Управленческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (списываются на счет 90).

В отчете о финансовых результатах свернуто показываются следующие прочие доходы и расходы:

- прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обесценение ценных бумаг, под обесценение МПЗ, резервы сомнительных долгов) (основание: п. 18.2. ПБУ 9/99, п. 21.2 ПБУ 10/99);

## 2.10. Учет оценочных резервов и оценочных обязательств

**Оценочные резервы.** В бухгалтерском учете начисляются следующие виды резервов:

- **Резерв по сомнительным долгам** формируется в отношении дебиторской задолженности покупателей и заказчиков, прочей дебиторской задолженности и авансов выданных. Данный резерв отражает предполагаемую величину убытков от обесценения дебиторской задолженности. Сумма убытка от обесценения дебиторской задолженности (кроме авансов выданных) определяется в порядке, установленном п. 4 ст. 266 НК РФ.

Сумма убытка от обесценения дебиторской задолженности по авансам выданным определяется Ответственными сотрудниками функциональных блоков, инициировавшими выплату авансов (ЦО).

По дебиторской задолженности материнских, дочерних и взаимозависимых компаний резерв по сомнительным долгам не создается.

**Оценочные обязательства.** В бухгалтерском учете начисляются следующие виды оценочных обязательств:

1. **на предстоящую оплату отпусков работникам** начисляется ежемесячно исходя из количества неиспользованных дней отпуска каждого работника по состоянию на последнее число месяца; среднедневного заработка работника, рассчитанного за 12 предыдущих месяцев; процента отчислений на страховые взносы, действующего по состоянию на последнее число месяца.

2. **на выплату премий (вознаграждения) по итогам работы за отчетный год** определяется исходя из планового размера премии, включая страховые взносы и взносы на страхование от несчастных случаев в производстве и профессиональных заболеваний.

3. **резервы по судебным разбирательствам;**

4. **налоговые резервы;**

5. **прочие оценочные обязательства**, удовлетворяющие критериям п.4,5 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (далее – ПБУ 8/2010). Формируются на основании экспертной оценки ответственных сотрудников бизнеса.

*М.А. Езринова*

М.А. Езринова



## **2.11. Учет расходов будущих периодов**

Учет расходов будущих периодов осуществляется на счете 97 «Расходы будущих периодов» по фактически произведенным затратам. Списание расходов будущих периодов осуществляется ежемесячно в дебет счетов учета расходов в течение срока, определенного в соответствующих документах (лицензиях, договорах и т.п.). В случае если из соответствующих документов невозможно сделать вывод о сроке, то он определяется комиссией, состав которой утверждается генеральным директором Компании.

В состав расходов будущих периодов включаются расходы на приобретение неисключительного права пользования нематериальным активом в течение нескольких отчетных периодов (в том числе расходы на лицензионное программное обеспечение).

Список статей РБП является открытым. Расходы будущих периодов списываются на счета учета затрат в бухгалтерском учете пропорционально количеству календарных дней.

Расходы будущих периодов отражаются в бухгалтерском балансе в составе прочих оборотных активов и прочих внеоборотных активов в зависимости от ожидаемого срока полезного использования в момент приобретения соответствующего актива.

## **2.12. Учет прочих внеоборотных активов**

Прочие внеоборотные активы принимаются к учету исходя из фактически произведенных затрат на их приобретение. Списание прочих внеоборотных активов осуществляется ежемесячно в дебет счетов учета расходов в течение срока, определенного в соответствующих документах (лицензиях, договорах и т.п.). В случае если из соответствующих документов невозможно сделать вывод о сроке, то он определяется комиссией, состав которой утверждается генеральным директором Компании.

Прочие внеоборотные активы отражаются в бухгалтерском балансе в зависимости от ожидаемого срока полезного использования в момент приобретения соответствующего актива.

Компания включает в состав прочих внеоборотных активов суммы выданных авансов по приобретению основных средств и под капитальное строительство, а также фактические затраты по приобретению стройматериалов, предназначенных для целей строительства, реконструкции или модернизации основных средств.

Дебиторская задолженность в части авансов, выданных поставщикам и подрядчикам по приобретению основных средств и под капитальное строительство, отражается в отчетности за минусом суммы НДС, подлежащей вычету (принятой к вычету) в соответствии с налоговым законодательством. Сумма НДС, независимо от уровня существенности, отражается в составе прочих оборотных активов.

## **2.13. Отложенный налог на прибыль**

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» в бухгалтерском учете и отчетности отражается отложенный налог на прибыль (отложенные налоговые активы и



отложенные налоговые обязательства), т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в последующих отчетных периодах.

ОНА и ОНО в бухгалтерской отчетности показываются свернуто.

### **3. ИЗМЕНЕНИЯ КЛАССИФИКАЦИИ, ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ И ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК**

#### **3.1. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности**

Существенность ошибки определяется исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности. Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

При определении существенности отдельных фактов хозяйственной деятельности могут быть применены количественные и/или качественные оценки. При выборе количественной оценки в целях раскрытия информации в бухгалтерской отчетности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу одноименных показателей составляет не менее 5 %.

В 2022 году исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности не производилось.

#### **3.2. Изменение учетной политики в связи с изменением законодательства**

При переходе на ФСБУ 06/2020 «Основные средства» и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» сделаны корректировки за счет чистой прибыли в сумме 620 370 тыс.руб.

Корректировка налога от данных операций составила (91 239) тыс.руб.

#### **3.3. Исправление ошибки прошлых лет.**

Исправление ошибок прошлых лет в отчетном году не производилось.

### **4. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА**

**4.1. Движение первоначальной стоимости по основным группам основных средств представлено следующим образом:**

Наименование показателя	На	Поступило	Выбыло	(тыс. руб.) На
	31 декабря 2021 года			31 декабря 2022 года
Здания	443 927	-	443 927	-
Машины и оборудование	1 509	-	-	1 509
Офисное оборудование	138	-	138	-

М.А. Баранова



Другие виды основных средств	104	-	-	104
<b>Итого</b>	<b>445 678</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 613</b>

Здания переведены в состав доходных вложений.

Наименование показателя	На 31 декабря 2020 года	Переоценка ОС	Поступило	Выбыло	(тыс.руб.) На 31 декабря 2021 года
Здания	287 008	156 919	-	-	443 927
Машины и оборудование	5 280	-	-	(3 771)	1 509
Офисное оборудование	748	-	-	(610)	138
Производственный и хозяйственный инвентарь	294	-	-	(294)	-
Другие виды основных средств	2 974	-	-	(2 870)	104
<b>Итого</b>	<b>296 304</b>	<b>156 919</b>	<b>-</b>	<b>(7 545)</b>	<b>445 678</b>

Сумма начисленной амортизации по основным группам основных средств на 31 декабря 2022, 2021 и 2020 годов представлена следующим образом:

Наименование показателя	(тыс. руб.)		
	2022 года	31 декабря 2021 года	2020 года
<b>Сумма начисленной амортизации</b>			
Здания	-	79 525	48 548
Машины и оборудование	1 021	797	4 348
Офисное оборудование	-	126	568
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	-	229
Другие виды основных средств	86	102	2 849
<b>Итого</b>	<b>1 107</b>	<b>80 550</b>	<b>56 542</b>

4.2. Движение по объектам Незавершенных капитальных вложений представлено следующим образом:

Наименование показателя	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря 2021 года	Затраты за период	На 31 декабря 2022 года
		Выбыло	

*М.А. Баранова*

М.А. Баранова



Здание Пречистенка д.17\8\9 стр.1.	2 393	-	(2 393)	-
Здание Сеченовский пер. д.8, стр.4	838	-	(838)	-
<b>Итого</b>	<b>3 231</b>	<b>-</b>	<b>(3 231)</b>	<b>-</b>

Капитальные вложения по зданиям переведены в состав доходных вложений.

В 2022 году приобретено оборудование на сумму 312 тыс.руб. для дальнейшего монтажа.

#### 4.3. Доходные вложения в материальные ценности

Прочие внеоборотные активы на 31 декабря 2022, 2021 и 2020 годов представлены следующим образом:

Наименование показателя	31 декабря (тыс. руб.)		
	2022 года	2021 года	2020 года
<b>Доходные вложения в материальные ценности</b>			
Здание Пречистенка 17/9 58.7 кв.м. – ППА	20 693	-	-
Здание Пречистенка д.17\8\9 стр.1.	192 859	-	-
Здание Пречистенка д.17\8\9 стр.5.	170 469	-	-
Здание Сеченовский пер. д.8, стр.4, 1484,4 кв.м. - ППА	609 637	-	-
Капитальные вложения	3 231	-	-
<b>Итого</b>	<b>996 889</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода от прироста ее стоимости, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности (инвестиционная недвижимость).

По переоцененной стоимости учитываются здания и помещения. Компания осуществляет переоценку объектов недвижимости 1 раз в год на конец отчетного года по справедливой стоимости по документально подтвержденным ценам на основании заключения независимого оценщика.

Амортизация по инвестиционной недвижимости, учитываемой по переоцененной стоимости, не начисляется.

Переоценка прочих объектов основных средств не производится.

#### 4.4. Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы на 31 декабря 2022, 2021 и 2020 годов представлены следующим образом:

*М.А. Боричева*

М.А. Боричева



	(тыс. руб.)		
	31 декабря		
	2022 года	2021 года	2020 года
<b>Прочие внеоборотные активы</b>			
Авансы под строительство (CAPEX)	433	-	258
<b>Итого</b>	<b>433</b>	<b>-</b>	<b>258</b>

## 5. ЗАПАСЫ

Материально-производственные запасы Компании по состоянию на 31 декабря 2022, 2021 и 2020 годов представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	31 декабря		
	2022 года	2021 года	2020 года
<b>Запасы</b>			
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

По состоянию на 31 декабря 2022, 2021 и 2020 годов в Компании отсутствуют материально-производственные запасы, находящиеся в пути или переданные в залог.

## 6. НАЛОГ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ ПО ПРИОБРЕТЕННЫМ ЦЕННОСТЯМ

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям Компании по состоянию на 31 декабря 2022, 2021 и 2020 годов представлен следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	31 декабря		
	2022 года	2021 года	2020 года
<b>НДС</b>			
НДС по приобретенным услугам	-	10	4
<b>Итого</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>4</b>

## 7. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Дебиторская задолженность за вычетом резерва по сомнительным долгам на 31 декабря 2022, 2021 и 2020 годов представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	31 декабря		
	2022 года	2021 года	2020 года
<b>Дебиторская задолженность</b>			
Покупатели и заказчики	-	179	-
Авансы выданные	3 870	3 994	4 020
Расчеты по налогам и сборам	613	325	35
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	136	63	56
<b>Итого</b>	<b>4 619</b>	<b>4 561</b>	<b>4 111</b>

*М. А. Ефимова*

М. А. Ефимова



## 8. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства и денежные эквиваленты на 31 декабря 2022, 2021 и 2020 годов представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	31 декабря		
	2022 года	2021 года	2020 года
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты</b>			
Денежные средства на расчетных счетах в банках	277	261	163
Денежные средства на депозитных счетах в банках	10 800	11 300	12 500
<b>Итого</b>	<b>11 077</b>	<b>11 561</b>	<b>12 663</b>

## 9. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие оборотные активы на 31 декабря 2022, 2021 и 2020 годов представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	31 декабря		
	2022 года	2021 года	2020 года
<b>Прочие оборотные активы</b>			
НДС с авансов выданных	752	745	756
Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	18	16	15
Расходы будущих периодов	15	11	12
<b>Итого</b>	<b>785</b>	<b>772</b>	<b>783</b>

## 10. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал Компании по состоянию на 31 декабря 2022, 2021 и 2020 годов представлен следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	31 декабря		
	2022 года	2021 года	2020 года
<b>Уставный капитал</b>	287 200	287 200	287 200
<b>Итого</b>	<b>287 200</b>	<b>287 200</b>	<b>287 200</b>

Участником Компании является Публичное Акционерное Общество "Акционерная Финансовая Корпорация "СИСТЕМА" с долей участия 100%.

М.А. Баринсва



## 11. ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Прочие обязательства на 31 декабря 2022, 2021 и 2020 годов представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	31 декабря		
	2022 года	2021 года	2020 года
Арендные обязательства перед:			
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО			
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА			
МОСКВЫ	1 536	-	-
ФГБУК АУИПИК	59 226	-	-
Итого	60 762	-	-

## 12. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность на 31 декабря 2022, 2021 и 2020 годов представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	31 декабря		
	2022 года	2021 года	2020 года
Кредиторская задолженность			
Поставщики и подрядчики	1 251	1 227	2 367
Задолженность по налогам и сборам	3 094	2 949	3 172
Итого	4 345	4 176	5 539

## 13. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Движение оценочных обязательств за 2022 и 2021 годы представлено следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	По оплате вознаграждений	По оплате отпусков	Итого
Баланс на 31 декабря 2020 года	222	885	1 107
Увеличение резервов	1 497	1 124	2 621
Восстановление резерва	-	(8)	(8)
Использование резервов	(222)	(1 015)	(1 237)
Баланс на 31 декабря 2021 года	1 497	986	2 483
Увеличение резервов	1 822	1 355	3 177

М.А. Баринцева



Восстановление резерва	-	(20)	(20)
Использование резервов	(1 497)	(958)	(2 455)
<b>Баланс на 31 декабря 2022 года</b>	<b>1 822</b>	<b>1 363</b>	<b>3 185</b>

#### 14. ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Прочие обязательства на 31 декабря 2022, 2021 и 2020 годов представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	31 декабря		
	2022 года	2021 года	2020 года
<b>Арендные обязательства перед:</b>			
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО			
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА			
МОСКВЫ	982	-	-
ФГБУК АУИПИК	37 880	-	-
<b>Итого</b>	<b>38 862</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 15. ВЫРУЧКА

Выручка в разрезе ключевых видов деятельности за 2022 и 2021 годы представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)	
	2022	2021
<b>Выручка</b>		
Аренда	87 461	86 948
<b>Итого</b>	<b>87 461</b>	<b>86 948</b>

#### 16. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат за 2022 и 2021 годы представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)	
	2022	2021
<b>Расходы по обычным видам деятельности</b>		
Материальные затраты	18 934	62 111
Затраты на оплату труда	14 201	14 227
Отчисления на социальные нужды	4 096	4 058
Амортизация	87	3 327
Прочие затраты	6 527	4 817
<b>Итого</b>	<b>43 845</b>	<b>88 540</b>

*Барина*

М.А. Барина



## 17. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ

Прочие доходы за 2022 и 2021 годы представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)	
	2022	2021
<b>Прочие доходы</b>		
Восстановление резервов	373	8
Переоценка инвестиционной недвижимости	20 173	-
<b>Итого</b>	<b>20 546</b>	<b>8</b>

## 18. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

Прочие расходы за 2022 и 2021 годы представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)	
	2022	2021
<b>Прочие расходы</b>		
ТМЦ, инвентарь	65	121
Расходы по оплате банковских услуг	79	79
Услуги сторонних организаций	225	135
Резерв по сомнительной задолженности	-	405
Расходы от списания основных средств	-	120
Штрафные санкции	-	118
Прочие расходы	26	16
<b>Итого</b>	<b>395</b>	<b>994</b>

## 19. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Текущий налог на прибыль за 2022 и 2021 годы представлен следующим образом:

	(тыс. руб.)	
	2022	2021
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>55 357</b>	<b>(1 939)</b>
Расходы, не учитываемые для целей налогообложения	(55 347)	5 614
<b>Итого налогооблагаемая прибыль</b>	<b>10</b>	<b>3 675</b>
<b>Итого текущий налог на прибыль</b>	<b>2</b>	<b>735</b>

**Увеличение отложенных налоговых активов:**  
по основным средствам, в том числе из-за:

 М.А. Баринска



несовпадения сроков и способов начисления амортизации в бухгалтерском и налоговом учете	37 514	-
по резервам предстоящих расходов	140	356
<b>Итого</b>	<b>37 654</b>	<b>356</b>
<b>Уменьшение отложенных налоговых активов</b>		
по основным средствам, в том числе из-за:	-	-
несовпадения сроков и способов начисления амортизации в бухгалтерском и налоговом учете	-	-
по резервам предстоящих расходов	(79)	-
по арендным обязательствам	(9 114)	-
<b>Итого</b>	<b>(9 193)</b>	<b>-</b>
<b>Увеличение отложенных налоговых обязательств:</b>		
по основным средствам из-за:		
несовпадения сроков и способов начисления амортизации в бухгалтерском и налоговом учете	-	-
по доходным вложениям	(76 351)	-
<b>Итого</b>	<b>(76 351)</b>	<b>-</b>
<b>Уменьшение отложенных налоговых обязательств</b>		
по основным средствам из-за:	35 339	178
несовпадения сроков и способов начисления амортизации в бухгалтерском и налоговом учете	35 339	178
по процентным обязательствам	1 951	-
<b>Итого</b>	<b>37 290</b>	<b>178</b>
<b>Итого отложенный налог на прибыль</b>	<b>(10 600)</b>	<b>534</b>

## 20. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Связанными сторонами ООО «Усадьба «Давыдовых»» являются Публичное Акционерное Общество «Акционерная Финансовая Корпорация «Система», все компании, которые контролируются или на которые оказывается значительное влияние со стороны Публичного Акционерного Общества «Акционерная Финансовая Корпорация «Система», а также основной управленческий персонал ООО «Усадьба «Давыдовых» и указанных компаний. Полный перечень аффилированных лиц Публичного Акционерного Общества «Акционерная Финансовая Корпорация «Система» опубликован на сайте <https://sistema.ru/investors-and-shareholders/disclosure/affiliates>.

В состав Совета директоров Компании по состоянию на 31 декабря 2022 года входили:

Веселов Евгений Николаевич  
Гончаров Владислав Михайлович  
Дроздова Лада Викторовна

*М. А. Барина*

М. А. Барина



Погодин Сергей Константинович  
Сидорюк Ольга Юрьевна  
Черник Наталья Владимировна

Вознаграждение членам Совета Директоров в течение 2022 г. не выплачивалось.

Вознаграждения управленческого состава производились на основании штатного расписания Компании и в соответствии с трудовыми договорами и составили в 2022 году 2 249 тыс. руб.

Страховые взносы с указанных вознаграждений составили – 560 тыс. руб.

В 2022 году создан резерв на оплату отпусков по итогам работы за 2022 год (в том числе страховые взносы) в сумме 151 тыс. руб.

Кроме того, в 2022 году создан резерв на выплату премии по итогам работы за 2022 год (в том числе страховые взносы) в сумме 586 тыс.руб.

Долгосрочные и иные вознаграждения управленческому персоналу в 2022 году не выплачивались.

Ревизионная комиссия в 2022 году не назначалась.

Единственным участником ООО «Усадьба «Давыдовых» является ПАО АФК «Система», с долей участия 100% в уставном капитале.

В структуре акционеров ПАО АФК «Система» на 31 декабря 2022 Владимир Петрович Евтушенков владеет пакетом в 49,2% (на 31 декабря 2021 года – 59,2%). В 2022 году Владимир Петрович Евтушенков передал свою долю в размере 10%, тем самым перестал быть держателем большинства акций. 50,8% акций принадлежат значительному количеству акционеров (на 31 декабря 2021 года – 40,8%). Акции ПАО АФК «Система» зарегистрированы на Лондонской фондовой бирже в форме глобальных депозитарных расписок («ГДР») и на Московской и СПБ биржах.

## Операции со связанными сторонами

### 20.1. Реализация товаров, работ и услуг без НДС

Наименование контрагента	2022	(тыс. руб.) 2021
Публичное Акционерное Общество "Акционерная Финансовая Корпорация "СИСТЕМА"	87 413	86 900
Публичное Акционерное Общество "Мобильные Телесистемы"	48	48
<b>Итого</b>	<b>87 461</b>	<b>86 948</b>

### 20.2. Приобретение товаров, работ и услуг без НДС

Наименование контрагента	2022	(тыс. руб.) 2021
ПАО "МГТС"	21	20
ПАО «МТС»	23	23
АО «Реестр-Консалтинг»	120	120
ООО УК «ССМ»	5 928	5 928
<b>Итого</b>	<b>6 092</b>	<b>6 091</b>

М.А. Баринцева



### 20.3. Дивиденды уплаченные

	2022	(тыс. руб.) 2021
Публичное Акционерное Общество "Акционерная Финансовая Корпорация "СИСТЕМА"	-	1 702
<b>Итого</b>	<b>-</b>	<b>1 702</b>

### 20.4. Процентный доход по размещенным депозитам

Наименование контрагента	2022	(тыс. руб.) 2021
ПАО «МТС-БАНК»	1 345	639
<b>Итого</b>	<b>1 345</b>	<b>639</b>

### 20.5. Денежные потоки со связанными сторонами

	2022	(тыс. руб.) 2021
<b>Движение денежных средств по текущей деятельности</b>		
<b>Поступления – всего:</b>	<b>88 957</b>	<b>87 432</b>
От продажи продукции, товаров, работ и услуг	87 610	86 799
Прочие поступления	1 347	633
<b>Платежи – всего:</b>	<b>(6 228)</b>	<b>(6 170)</b>
На оплату товаров, работ, услуг	(6 149)	(6 091)
Прочие платежи	(79)	(79)
<b>Движение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>		
<b>Поступления – всего:</b>	-	-
<b>Платежи – всего:</b>	-	-
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	-	-
<b>Движение денежных средств по финансовой деятельности</b>		
<b>Поступления – всего:</b>	-	-
<b>Платежи – всего:</b>	-	<b>1 702</b>
На уплату дивидендов	-	1 702

### 20.6. Дебиторская задолженность

Контрагент	Вид операции	(тыс. руб.) 31 декабря		
		2022	2021	2020
ПАО «МТС- БАНК»	Проценты за пользование денежными средствами, размещенными на депозитном счете	6	7	1

*М. А. Баринцева*

М. А. Баринцева



Публичное Акционерное Общество "Акционерная Финансовая Корпорация "СИСТЕМА" ООО «Реестр- Консалтинг»	Реализация товаров, работ, услуг       Приобретение товаров, работ, услуг	-	179	-
		69	-	-
<b>Итого</b>		<b>75</b>	<b>186</b>	<b>1</b>

## 20.7. Кредиторская задолженность

Контрагент	Вид операции	(тыс. руб.)		
		2022	31 декабря 2021	2020
ПАО "МГТС"	Приобретение товаров, работ, услуг	2	2	2
ПАО «МТС»	Приобретение товаров, работ, услуг	2	2	2
ООО УК «ССМ»	Приобретение товаров, работ, услуг	593	593	593
<b>Итого</b>		<b>597</b>	<b>597</b>	<b>597</b>

Компания не заключала договоры с негосударственными пенсионными фондами в течение 2021 и 2022 годов.

Компания не участвовала в совместной деятельности в течение 2021 и 2022 годов.

## 21. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОТЧЕТНЫМ СЕГМЕНТАМ

ООО «Усадьба «Давыдовых» в пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности не раскрывает показатели по отдельным сегментам, так как в соответствии с ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам», утвержденное Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 г. № 143н, детализировать такие данные обязаны лишь организации-эмитенты публично размещаемых ценных бумаг. Остальные коммерческие организации применяют положение добровольно – в случае принятия ими решения о раскрытии указанной информации (п. 2 ПБУ 12/2010).

## 22. СОВОКУПНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ

Совокупный финансовый результат за 2022 и 2021 годы составила:

	2022	(тыс. руб.) 2021
Чистая прибыль (убыток)	44 755	(2 140)
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемы в чистую прибыль (убыток) периода	-	128 812
Результат от прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток) периода	-	-
Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	-	(25 762)
Совокупный финансовый результат периода, тыс. руб.	44 755	1000

*М.А. Гаринсва*

М.А. Гаринсва



## 23. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Компании и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год отсутствуют.

## 24. СУДЕБНЫЕ РАЗБИРАТЕЛЬСТВА

По состоянию на 31.12.2022г. к ООО «Усадьба «Давыдовых» предъявлено исковое заявление от Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о самовольной перепланировке здания.

По существу исковых требований:

Помещение площадью 31,5 кв.м (подвал, пом.П, ком.1), расположенное в подвале под первым этажом здания по адресу: г.Москва, Сеченовский переулок, д.8, стр.4, которое находится в федеральной собственности и имеет вход из подвальных помещений, здания расположенного по адресу: г.Москва, ул. Пречистенка, д.17/8, стр.5, находящихся в собственности Компании. Ранее (2002 г.) работы были выполнены на основании Планово-реставрационного задания ГУОП Москвы и утвержденного проекта №694-РК/02мг6 от 2002 года, приняты в эксплуатацию на основании Акта комиссии по приемке ремонтно-реставрационных работ по памятнику истории и культуры 30.12.2002. Однако, в связи с тем, что помещение площадью 31,5 кв.м (подвал, пом.П, ком.1) технически расположено под зданием другого собственника, Компания не имеет основания зарегистрировать собственность на данное помещение.

Иск рассматривается Арбитражным судом города Москвы по указанному выше делу № А40-276730/22-142-2134. Предварительное судебное заседание по делу назначено на 21 марта 2023 года.

На данном этапе рассмотрения дела мы не оцениваем возможность негативного исхода для Компании по результатам судебного рассмотрения ни как низкую, ни как высокую.

## 25. ПРИНЦИП НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

COVID-19 не оказал негативного влияния на возможность компании осуществлять свою деятельность в будущем.

В 2022 году на деятельность Компании и бухгалтерскую отчетность оказывал и продолжает оказывать существенное 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.

При составлении бухгалтерской отчетности за 2022 год руководство Компании исходило из допущения о том, что Компания будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость в ликвидации.

Генеральный директор

22 февраля 2023 года



М.Н. Данилова

М.А. Баринава