

# ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «ЗЕМТОРГ» ЗА 2022 ГОД

---

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### 1.1. Регистрационные данные Общества:

Полное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Земторг»

Сокращенное наименование Общества: ООО «Земторг»

Наименование органа, осуществившего государственную регистрацию (в соответствии с данными, указанными в свидетельстве о государственной регистрации): Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы №46 по городу Москве

Номер государственной регистрации юридического лица – серия 77 №017802331

Дата государственной регистрации: 20 февраля 2008 года

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: 1087746249942

Юридический адрес общества: 105120, Москва г, Сыромятнический 2-й пер, дом № 1 эт 1 п. 1ком 16 Е

### 1.2. Виды деятельности Общества:

- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
- Покупка и продажа земельных участков
- Услуги по осуществлению функций единого исполнительного органа

### 1.3. Структура органов управления Общества:

В соответствие с Уставом, органами управления Общества являются:

- Участники общества
- Единоличный исполнительный орган (Генеральный директор)

### 1.4. Среднегодовая численность работников

Среднегодовая численность работающих в Обществе за 2022 год составила 1 человек (за 2021 и 2020 годы: 1 человек)

## 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

- 2 При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось Федеральным законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденными Приказом Минфина РФ.
- 3 Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности
- 4 Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

## **ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «ЗЕМТОРГ» ЗА 2022 ГОД**

---

5 Бухгалтерский учет ведется специализированной организацией в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Общества, утвержденной приказом генерального директора № 1-УП от 26 декабря 2016 года, приказом №2-УП о внесении дополнений в Учетную политику от 31.08.2017, приказом № 4-УП от 31.12.2020 года, приказом № 1 от 31.12.21.

### **5.1 Применимость допущения непрерывности деятельности**

Бухгалтерская отчетность была подготовлена, 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 и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.<sup>1</sup>

### **5.2 План счетов бухгалтерского учета**

В Обществе разработан и применяется 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.<sup>2</sup>

### **5.3 Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте**

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс рубля, установленный Центральным банком Российской Федерации («ЦБ РФ»), действующий на день совершения операции. Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражаются в отчете в суммах, исчисленных на основе официального курса рубля, установленного ЦБ РФ, действовавшего 31 декабря 2022.

Порядок учета активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, регулируется ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте». В соответствии с ПБУ 3/2006 обязательства, выраженные в иностранной валюте, подлежат пересчету в рубли по состоянию:

- на отчетную дату;
- на дату совершения операции.

Курсовые разницы отражаются в Отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или прочих расходов свернуто<sup>3</sup>.

### **5.4 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.

---

<sup>1</sup> П.п. 19-20 ПБУ 1/2008

<sup>2</sup> П. 4 ПБУ 1/2008

<sup>3</sup> П. 18.2 и п. 21.2 ПБУ 9/99 и 10/99

Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.<sup>4</sup>

### **5.5 Учет основных средств**

В соответствии с п.п. 12 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухучете, затрат Общества на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

- В составе основных средств учитываются активы, удовлетворяющие критериям признания и стоимостью более 100 тыс. рублей. Активы ниже 100 тыс. рублей считаются несущественными, затраты на приобретение, создание и улучшение таких активов признаются расходами того периода, в котором они понесены.
- Инвентарным объектом учета Основных средств признается обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенных для выполнения определенной работы.
- После приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях такой объект, предназначенный для использования сроком более 12 месяцев, считается основным средством. п. 4 ФСБУ 6/2020.
- Арендованные основные средства признаются в учете по дисконтированной стоимости в соответствии ФСБУ 25/2018, если они являются предметом финансовой аренды.
- Изменение стоимости основного средства предполагается в случае изменения его ликвидационной стоимости или в случае улучшения или восстановления. Пп. 14,23, 24 ФСБУ 6/2020.
- Для начисления амортизации основных средств применяется линейный способ для всех основных средств, амортизация начисляется с первого числа месяца следующего за месяцем признания основного средства в учете (пп. 29,30,33,35 ФСБУ 6/2020).
- Срок полезного использования основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования объекта и утверждается приказом руководителя.

---

<sup>4</sup> П. 19 ПБУ 4/99

- Проверка на обесценение основных средств производится в процессе плановой инвентаризации на дату 31.12 или при наступлении событий, свидетельствующих об обесценении по приказу руководителя.
- Доходы и расходы от выбытия и реализации основных средств отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов развернуто.<sup>5</sup>

## **5.6 Инвестиционная недвижимость**

Земельные участки или недвижимость (включая строящуюся), приобретенные и удерживаемые Обществом, для получения арендной платы, или в целях получения выгоды от прироста стоимости, или одновременно того и другого отражаются в учете и отчетности в составе «Инвестиционной недвижимости» соответствии с требованиями МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость», далее – «МСФО 40».

Стоимость объекта инвестиционной недвижимости, приобретенной за плату, формируется за счет стоимости покупки, включая любые затраты, непосредственно связанные с приобретением.

При последующей оценке и формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности инвестиционная недвижимость, приобретенная за плату, отражается по справедливой (рыночной) стоимости.

Переоценка объектов инвестиционной недвижимости проводится Обществом на ежегодной основе с отнесением на финансовый результат прибыли или убытка, возникающего от изменения справедливой стоимости.

## **5.7 Учет запасов**

Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 5/2019 «Запасы» осуществляется перспективно без ретроспективного пересчета показателей.

- К запасам относятся активы, используемые в течение 12 месяцев: для производства продукции, выполнения работ, оказания услуг, а также для продажи в ходе обычной деятельности. Они учитываются по фактической себестоимости с отражением в учете на счете 10 «Материалы».
- ФСБУ 5 не применяется к запасам, чья стоимость незначительна для отражения в бухгалтерской отчетности (незначительные активы). Затраты на приобретение, создание и улучшение таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.
- Запасы, предназначенные для управленческих нужд, признаются незначительными активами.
- Фактические затраты при приобретении запасов определяются в общем порядке с учетом скидок, дисконтирования в связи с отсрочкой платежа более 12 месяцев, обязательств по демонтажу, утилизации и восстановлению окружающей среды. Иные дополнительные затраты включаются в

---

<sup>5</sup> П. 18.2 и 21.2 ПБУ 9/99 и 10/99

фактическую себестоимость запасов. Фактическая себестоимость запасов при оплате неденежными средствами определяется по справедливой стоимости передаваемых активов, согласно правилам МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости».

- Последующая оценка запасов на отчетную дату осуществляется по фактической себестоимости.
- При выбытии запасов их оценка осуществляется по методу средней себестоимости по итогам месяца.
- Ежегодно перед составлением отчетности осуществляется проверка запасов на обесценение, согласно правилам МСФО 36 «Обесценение активов». При наличии признаков обесценения определяется чистая стоимость продаж. Если она меньше фактической себестоимости, то на разницу создается резерв под обесценение запасов. Оценка запасов в балансе отражается за минусом резерва под обесценение.

Балансовая стоимость запасов на начало и конец отчетного периода равна нулю. Движение запасов за период отсутствует, резерв под обесценение не создавался. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав, в том числе залог, отсутствуют.

### **5.8 Учет доходов**

Доходы Компании в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Компании подразделяются на:<sup>6</sup>

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности являются:

- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
- Покупка и продажа земельных участков
- Услуги по осуществлению функций единого исполнительного органа

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, указанных выше, считаются прочими доходами.

Прочие доходы отражаются в отчете о финансовых результатах развернуто, за исключением курсовых разниц и операций купли-продажи валюты.<sup>7</sup>

### **5.9 Учет расходов.**

Расходы Общества в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности

---

<sup>6</sup> П. 4 ПБУ 9/99

<sup>7</sup> п.18.2. ПБУ9/99 и п.21.2 ПБУ10/99

## ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «ЗЕМТОРГ» ЗА 2022 ГОД

---

- прочие расходы.

К расходам по обычным видам деятельности относятся:

(а) расходы по сдаче земельных участков в аренду:

- государственная пошлина за регистрацию договора аренды, если по условиям договора этот расход возложен на Общество;
- земельный налог
- прочие аналогичные по назначению расходы

(б) расходы, связанные с оказанием услуг управления (осуществление функций единого исполнительного органа):

- расходы на оплату труда
- отчисления на социальные нужды

(в) расходы, непосредственно связанные с покупкой и продажей земельных участков:

- суммы уплачиваемые по договору купли-продажи
- государственная пошлина за регистрацию права собственности на земельный участок
- прочие аналогичные по назначению расходы

(г) коммерческие расходы

(д) управленческие расходы

К коммерческим относятся расходы, связанные с реализацией земельных участков:

- агентское вознаграждение
- расходы на рекламу
- расходы на оформление права собственности на земельные участки.
- прочие аналогичные по назначению расходы

К общехозяйственным относятся расходы для нужд управления:

- содержание управленческого персонала
- арендная плата офисного помещения
- расходы по оплате информационных, бухгалтерских, аудиторских, юридических, консультационных и аналогичных услуг
- иные расходы, по назначению являющиеся управленческими расходами.

Не признаются расходами Компании выбытие активов в порядке предварительной оплаты материально-производственных запасов и иных ценностей, работ, услуг, имущественных прав.

К прочим расходам относятся:

- расходы, связанные с продажей валюты;
- расходы на услуги банков;
- курсовые разницы;
- расходы, связанные с выбытием основных средств;
- прочие расходы.

Прочие расходы отражаются в отчете о финансовых результатах развернуто, за исключением курсовых разниц и операций купли-продажи валюты.

#### **5.10 Учет затрат по кредитам и займам**

Задолженность заимодавцу по полученным займам и кредитам в бухгалтерском учете подразделяются на долгосрочную и краткосрочную. Долгосрочная задолженность – это задолженность срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Проценты за пользование заемными средствами отражаются ежемесячно в составе прочих расходов

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

#### **5.11 Налог на прибыль**

Текущим налогом на прибыль Общество признает налог на прибыль для целей налогообложения в соответствии с пунктом 21 ПБУ 18/02.

Сумма налога на прибыль, определяемая исходя из бухгалтерской прибыли (убытка) является условным расходом (условным доходом) по налогу на прибыль и равняется величине, определяемой как произведение бухгалтерской прибыли, сформированной в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль.

Под расходом (доходом) по налогу на прибыль понимается сумма налога на прибыль, признаваемая в отчете о финансовых результатах в качестве величины, уменьшающей (увеличивающей) прибыль (убыток) до налогообложения при расчете чистой прибыли (убытка) за отчетный период. Расход (доход) по налогу на прибыль определяется как сумма текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль. При этом отложенный налог на прибыль за отчетный период определяется как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за этот период.

Отложенные налоговые активы и обязательства в бухгалтерской отчетности отражаются развернуто.

#### **5.12 Исправление ошибок**

Существенность показателей отчетности и ошибок:

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей,

## ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «ЗЕМТОРГ» ЗА 2022 ГОД

принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 5% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 5% 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 статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 5%. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая к меньшему размеру искажения

### 3. ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ В 2022 ГОДУ

Общество внесло изменение в учетную политику для целей бухгалтерского учета на 2022 год в отношении начала применения ФСБУ 6/2020 с 01.01.2022 года. Общество выбрало альтернативный (упрощенно ретроспективный) способ перехода на новое ФСБУ. Переоценка инвестиционного актива производится Обществом ежегодно в соответствии с учетной политикой. Инвестиционный актив отражается в отчетности на дату 31.12 по рыночной стоимости. В составе основных средств отсутствуют инвентарные объекты, подлежащие списанию или обесцениванию на отчетную дату.

### 4. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД

#### 7.1 Инвестиционная недвижимость (строка 1161 баланса)

(тыс. руб.)

Наименование объекта инвестиционной недвижимости	Балансовая стоимость		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Земельный участок (кад. № 50:21:11 01 14:0023)	776 564	760 042	734 632
Земельный участок (кад. № 50:21:11 01 14:0024)	162 339	183 510	160 317
Земельный участок (кад. № 50:21:11 01 14:0025)	306 462	390 983	337 432
Земельный участок (кад. № 50:21:11 01 14:0093)	238 926	224 615	196 684
Земельный участок (кад. № 77:17:0110114:669)	109 883	115 318	101 501
Земельный участок (кад. № 77:17:0110114:671)	58 003	53 900	48 026
Земельный участок (кад. № 77:17:0110114:725)	25 930	25 930	24 016
<b>Итого</b>	<b>1 678 107</b>	<b>1 754 298</b>	<b>1 602 607</b>

В соответствии с внесением изменений в Учетную политику (Приказ №3-УП от 30.12.2019) балансовая стоимость представляет собой справедливую (рыночную) стоимость объекта инвестиционной недвижимости. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости определена на основе оценки, сделанной независимым оценщиком на конец 2022 года.

#### 7.2 Дебиторская задолженность (строка 1230 баланса)

(тыс. руб.)

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ООО «ЗЕМТОРГ» ЗА 2022 ГОД**

<b>Наименование показателя</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Покупатели и заказчики	1 620	1 320	1 020
Авансы выданные	960	987	1 237
Займы выданные (беспроцентные)	12 525	12 881	10 539
Расчеты по налогам	50	77	94
Расчеты с внебюджетными фондами	1	3	3
Прочая	171	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>15 327</b>	<b>15 268</b>	<b>12 893</b>

**7.3 Денежные средства (строка 1250 баланса)**

(тыс. руб.)

<b>Наименование показателя</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Денежные средства на банковских счетах в рублях	2 004	15 302	34 967
Денежные средства на банковских счетах в долларах США	518	789	805
<b>ИТОГО</b>	<b>2 522</b>	<b>16 091</b>	<b>35 772</b>

**7.4 Займы и кредиты (строка 1410 и 1510 баланса)**

(тыс. руб.)

<b>Срок погашения</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Свыше 1 года (строка 1410)	-	930 385	930 385
До 1 года (строка 1510)	-	40 000	40 000

**7.5 Кредиторская задолженность (строка 1520 баланса)**

(тыс. руб.)

<b>Наименование показателя</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Расчеты с разными поставщиками и подрядчиками	3 411	777	5 455
Авансы полученные	1	1	1

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ООО «ЗЕМТОРГ» ЗА 2022 ГОД**

Расчеты по налогам и сборам	670	638	586
Прочая	1 800	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>5 882</b>	<b>1 416</b>	<b>6 042</b>

Основной суммой кредиторской задолженности по итогам 2022 года является задолженность Поставщикам и подрядчикам 3 411 тыс. руб., что составляет 58 % от суммы отчетного показателя.

**7.6 Уставный капитал (строка 1310 баланса)**

(тыс. руб.)

Участник	Доля, %	2022	2021	2020
РАССКО РЕЗИДЕНС ЛТД	100	1 058	1 058	1 058

Согласно Договору уступки дебиторской задолженности, договора купли-продажи акций и зачета от 25.07.2019 года РАССКО РЕЗИДЕНС ЛТД приобрело у ДИВАЗУ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД долю участия в ООО «ЗЕМТОРГ».

Таким образом с 25.07.2019 г. единственным участником Общества является РАССКО РЕЗИДЕНС ЛТД.

**7.7 Добавочный капитал (строка 1350 баланса)**

(тыс. руб.)

Категория	2022	2021	2020
Вклад собственника в имущество Общества	27 206	27 206	27 206

**7.8 Отложенные налоги (строка 1180 баланса)**

Основные показатели за 2021 и 2020 годы приведены в таблицах:

(тыс. руб.)

Показатель	2022
Прибыль (убыток) до налогообложения	875 965
Ставка по налогу на прибыль	20%
Условный расход по налогу на прибыль	(175 193)
Постоянный налоговый доход	178 165
Отложенные налоговые активы	2 972
Текущий налог на прибыль	-

Убыток, согласно налоговой декларации, составил 14 723 тыс. руб. Разница между бухгалтерской прибылью и налоговым убытком отчетного периода возникла в результате отражения в бухгалтерском учете:

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ООО «ЗЕМТОРГ» ЗА 2022 ГОД**

- расхода от переоценки инвестиционной недвижимости в размере 76 191 тыс. руб.
- оценочного обязательства по оплате отпусков в размере 135 тыс. рублей.
- Списание НДС, не подлежащего возмещению 1 021 тыс. руб.
- постоянной разницы по пеням и штрафам по земельному налогу в размере 300 тыс. руб.
- благотворительная помощь, не учитываемая при налогообложении прибыли 2 048 тыс. руб.
- корректировки при сверке по налогам и взносам 1 тыс. руб.
- доходами по списанию задолженности по процентам по займу учредителем в сумме 970 385 тыс. руб.

(тыс. руб.)

<b>Показатель</b>	<b>2021</b>
Прибыль (убыток) до налогообложения	139 299
Ставка по налогу на прибыль	20%
Условный расход по налогу на прибыль	(27 860)
Постоянный налоговый доход	30 287
Отложенные налоговые активы	2 427
Текущий налог на прибыль	-

Убыток, согласно налоговой декларации, составил 11 815 тыс. руб. Разница между бухгалтерской прибылью и налоговым убытком отчетного периода возникла в результате отражения в бухгалтерском учете:

- дохода от переоценки инвестиционной недвижимости в размере 151 691 тыс. руб.
- оценочного обязательства по оплате отпусков в размере 320 тыс. рублей.
- постоянной разницы по корректировке земельного налога за прошлый год в размере 220 тыс. руб.
- постоянной разницы по пеням и штрафам по земельному налогу в размере 35 тыс. руб.

(тыс. руб.)

<b>Наименование показателя</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Отложенные налоговые активы	206 079	203 107	200 680
<b>ИТОГО</b>	<b>206 079</b>	<b>203 107</b>	<b>200 680</b>

При возникновении вычитаемых временных разниц Общество признает отложенные активы в том отчетном периоде, когда они возникли, так как существует высокая вероятность получения налогооблагаемой прибыли в результате реализации земельных участков.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ООО «ЗЕМТОРГ» ЗА 2022 ГОД**

**7.9 Выручка и прочие доходы**

**4.9.1 Информация о доходах по обычным видам деятельности**

(тыс. руб.)

<b>Наименование показателя</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Выручка от продажи товаров, работ, услуг в том числе:	<b>250</b>	<b>250</b>
Услуги по осуществлению функций единого исполнительного органа (ОКВЭД 70.10)	250	250

**4.9.2 Информация о прочих доходах (строка 2340 ОФР)**

(тыс. руб.)

<b>Наименование статей</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Доходы от переоценки инвестиционной недвижимости	-	151 691
Доходы от переоценки валютных счетов	-	245
Доходы от списания задолженности по процентом по займу Учредителем	970 385	-
<b>ИТОГО</b>	<b>970 385</b>	<b>151 936</b>

**4.10 Расходы по обычным видам деятельности и Прочие расходы**

**4.10.1 Расходы по обычным видам деятельности**

**4.10.1.1 Себестоимость продаж продукции, товаров, работ, услуг (строка 2120 ОФР)**

(тыс. руб.)

<b>Наименование показателя</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Себестоимость продаж продукции, товаров, работ, услуг в том числе:	<b>4 033</b>	<b>3 018</b>
Услуги по осуществлению функций единого исполнительного органа (ОКВЭД 70.10)	1 176	3 018
оплата труда	2 328	2 377
страховые взносы	529	641

**4.10.1.2 Управленческие расходы (строка 2220 ОФР)**

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ООО «ЗЕМТОРГ» ЗА 2022 ГОД**

(тыс. руб.)

Наименование статей	2022	2021
Расходы на бухгалтерское обслуживание	3 454	4 210
Расходы по аренде офисного помещения	89	104
Расходы на юридическое обслуживание	4 032	2 710
Расходы на консультационные услуги	-	622
Расходы на аудиторские услуги	-	-
Прочие расходы	1 045	47
<b>ИТОГО</b>	<b>8 620</b>	<b>7 693</b>

**4.10.2 Прочие расходы (строка 2350 ОФР)**

(тыс. руб.)

Наименование статей	2022	2021
Земельный налог	2 681	2 665
Курсовые разницы	236	-
Расход от переоценки инвестиционной недвижимости	76 191	-
Списание НДС, не подлежащего возмещению	1 021	-
Благотворительная помощь	2 048	-
Штрафы по земельному налогу	300	-
Расходы на банковское обслуживание	67	72
Прочее	1	36
<b>ИТОГО</b>	<b>82 545</b>	<b>2 773</b>

В соответствии с принятой Учетной политикой, информация о курсовых разницеах и доходах (расходах), связанных с покупкой (продажей) валюты представлена в Бухгалтерской отчетности за 2022 и 2021 годы и настоящих Пояснениях свернуто.

**5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ**

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции со связанными сторонами.

Связанными сторонами ООО «Земторг» являются:

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ООО «ЗЕМТОРГ» ЗА 2022 ГОД**

Связанные стороны	Степень влияния	Доля участия в УК, %
Ключников Максим Сергеевич	Генеральный директор	-
РАССКО РЕЗИДЕНС ЛТД	Контролирующий участник	100
Общество с ограниченной ответственностью «Земторг Север»	Входит в одну группу с ООО «Земторг»	-
Общество с ограниченной ответственностью «Земторг Восток»	Входит в одну группу с ООО «Земторг»	-
Общество с ограниченной ответственностью «Земторг Запад»	Входит в одну группу с ООО «Земторг»	-
Общество с ограниченной ответственностью «Земторг Терра»	Входит в одну группу с ООО «Земторг»	-
Общество с ограниченной ответственностью «Земторг ЮГ»	Входит в одну группу с ООО «Земторг»	-

**5.1 Операции со связанными сторонами: уступка требования об оплате суммы процентов по договору займа**

На основании Договора уступки дебиторской задолженности, договора купли-продажи акций и зачета от 25.07.2019 года, требование об оплате задолженности по Договору 1 уступки прав (требований) по Договору новации от 21.09.2017 в размере 970 385 тыс. руб. уступлено РАССКО РЕЗИДЕНС ЛТД. В 2022 году РАССКО РЕЗИДЕНС ЛТД произведено прощение задолженности по процентам по займу Обществу в размере 970 385 тыс. руб.

**5.2 Операции со связанными сторонами: остаток задолженности по выданным беспроцентным займам**

(тыс. руб.)

Связанные стороны	2022	2021	2020
ЗЕМТОРГ ВОСТОК ООО	1 717	1 112	645
ЗЕМТОРГ ЗАПАД ООО	4 790	3 660	2 840
ЗЕМТОРГ ТЕРРА ООО	5 722	4 652	3 742
ЗЕМТОРГ СЕВЕР ООО	-	3 162	3 162
ЗЕМТОРГ ЮГ ООО	295	295	150

**5.3 Операции со связанными сторонами: услуги единоличного исполнительного органа**

(тыс. руб.)

Связанные стороны	2022	2021	2020
ЗЕМТОРГ ВОСТОК ООО	270	210	150
ЗЕМТОРГ ЗАПАД ООО	360	300	240
ЗЕМТОРГ ТЕРРА ООО	360	300	240
ЗЕМТОРГ СЕВЕР ООО	360	300	240
ЗЕМТОРГ ЮГ ООО	270	210	150

**6. ИНФОРМАЦИЯ О БЕНЕФИЦИАРНЫХ ВЛАДЕЛЬЦАХ.**

Бенефициарным владельцем Общества является Shlomo Eisenberg, гражданство Израиль, доля косвенного участия – 34,23%, как это определено в ст.6.1. Федерального закона «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» от 07.08.2001г. №115-ФЗ.

**7. ЧИСТЫЕ АКТИВЫ**

Величина чистых активов Общества по состоянию на 31.12.2022 положительная и составила 1 898 713 тыс. руб. Показатели, характеризующие динамику изменения стоимости чистых активов Общества за три последних отчетных периода, составили: (тыс. руб.)

Отчетный период	Стоимость чистых активов
По состоянию на 31.12.2022	1 898 713
По состоянию на 31.12.2021	1 019 775
По состоянию на 31.12.2020	878 049

В 2019 году Общество приняло решение о внесении изменений в учетную политику для целей бухгалтерского учета на 2020 год и последующие года в отношении учета объектов инвестиционной недвижимости, а именно, последующего учета по справедливой (рыночной) стоимости. В результате переоценки инвестиционной недвижимости, чистые активы Общества в 2021 году увеличились на 141 726 тыс. руб., а в 2022 году в результате прощения долга по процентам Учредителем увеличились на 878 938 тыс. руб. по отношению к 2021 году. Общество на ежегодной основе будет проводить переоценку актива, что позволит формировать более качественный результат для пользователей отчетности. Внесение изменений в учетную политику с 01.01.2021 года в части начала применения ФСБУ 5/2019 не повлияло на показатели отчетности, так как у Общества отсутствуют запасы,

## **ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «ЗЕМТОРГ» ЗА 2022 ГОД**

---

внесение изменений в учетную политику в части применения ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 25/2018 также не повлияло на показатели отчетности, так как у Общества отсутствуют основные средства, подлежащие списанию или обесценению, и финансовая аренда.

### **8. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ И УСЛОВНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.**

В связи с расширением пакета санкций в 2022 и 2023 годах и возникающими экономическими трудностями Общество старается принимать решения по сохранению активов и покрытию его текущих расходов.

Степень влияния указанных выше факторов на мировую и российскую экономики сложно предугадать. Общество осуществляет регулярный мониторинг ситуации с целью оценки ее влияния на Общество и своевременного принятия мер.

Генеральный директор

ООО «ЗЕМТОРГ»

17.03.2022

М.С. Ключников