

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

---

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### 1.1. Регистрационные данные Общества:

Полное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Земторг Запад»

Сокращенное наименование Общества: ООО «Земторг Запад»

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 №016023541

Дата государственной регистрации: 26 июля 2012 года

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: 1127746578387

Юридический адрес общества: 105120, Москва г, Сыромятнический 2-й пер, дом № 1 эт 1.1ком 16Е

### 1.2. Виды деятельности Общества:

- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
- Покупка и продажа земельных участков

### 1.3. Структура органов управления Общества:

В соответствии с Уставом, органами управления Общества являются:

- Участники общества
- Единоличный исполнительный орган (Управляющая компания ООО «Земторг», в лице Генерального директора)

### 1.4. Среднегодовая численность работников

Среднегодовая численность работающих в Обществе за 2022 год составила 0 человек (за 2021 и 2020 годы: 0 человек)

## 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Бухгалтерский учет ведется специализированной организацией в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Общества, утвержденной приказом генерального директора №

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

---

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.

### **2.1 Применимость допущения непрерывности деятельности Компании**

Бухгалтерская отчетность была подготовлена, исходя из допущения о том, что будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Компании, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.<sup>1</sup>

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

В Компании 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>

### **2.3 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>.

### **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.<sup>4</sup>

---

<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

<sup>4</sup> П. 19 ПБУ 4/99

## **2.5 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.
- Проверка на обесценение основных средств производится в процессе плановой инвентаризации на дату 31.12 или при наступлении событий, свидетельствующих об обесценении по приказу руководителя.

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

---

- 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>

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 стоимости (рыночной стоимости).

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

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

---

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

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

---

- 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.

Доходы Компании в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Компании подразделяются на:<sup>12</sup>

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

Доходами от обычных видов деятельности являются:

- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
- Покупка и продажа земельных участков

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>13</sup>

### 2.9 Учет расходов.

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

- расходы по обычным видам деятельности
- 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;

---

<sup>12</sup> П. 4 ПБУ 9/99

<sup>13</sup> п.18.2. ПБУ9/99 и п.21.2 ПБУ10/99

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

---

- земельный налог;
- прочие аналогичные по назначению расходы;
- (б) коммерческие расходы;
- (в) управленческие расходы;

К расходам по обычным видам деятельности также относятся 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.

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:

- административно-управленческие расходы;
- содержание управленческого персонала;
- арендная плата офисного помещения;
- расходы по оплате информационных, бухгалтерских, аудиторских, юридических, консультационных и аналогичных услуг;
- другие услуги, которые могут быть отнесены по назначению управленческие расходы.

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.

## **2.10 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.

## **2.11 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.<sup>14</sup>

Отложенные налоговые активы и обязательства в бухгалтерской отчетности отражаются развернуто.

## **2.12 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, 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 и к меньшему размеру искажения.

---

<sup>14</sup> П.20,21 ПБУ 18/02

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

**3. ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ В 2021 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**

**4.1 Инвестиционная НЕДВИЖИМОСТЬ (строка 1161 баланса)**

(тыс. руб.)

Наименование объекта инвестиционной недвижимости	Балансовая стоимость		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.20
Земельный участок (кад. № 50:21:15 01 09:0022)	139 805	153 604	122 341

В соответствии с внесением изменений в Учетную политику (Приказ №3-УП от 30.12.2020) 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.

**4.2 Дебиторская задолженность (строка 1230 баланса)**

(тыс. руб.)

Наименование показателя	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Авансы выданные	42	49	71
Прочая	27	27	27
<b>ИТОГО</b>	<b>69</b>	<b>76</b>	<b>98</b>

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

(тыс. руб.)

Наименование показателя	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Денежные средства на банковских счетах в рублях	28	14	43
<b>ИТОГО</b>	<b>28</b>	<b>14</b>	<b>43</b>

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

(тыс. руб.)

Срок погашения	2022	2021	2020
Свыше 1 года	-	76 298	76 298
До 1 года	4 790	3 660	2 840

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

(тыс. руб.)

Наименование показателя	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Расчеты с разными поставщиками и подрядчиками	360	300	240
Расчеты по налогам и сборам	198	180	180
<b>ИТОГО</b>	<b>558</b>	<b>480</b>	<b>420</b>

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

(тыс. руб.)

Участник	Доля, %	2022	2021	2020
РАССКО РЕЗИДЕНС ЛТД	100	82 708	82 708	82 708

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

(тыс. руб.)

Категория	2022	2021	2020
Вклад собственника в имущество Общества	3 729	3 729	3 729

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

Основные показатели за 2022 и 2021 годы приведены в таблицах:

(тыс. руб.)

Показатель	2022
Прибыль (убыток) до налогообложения	61 299
Ставка по налогу на прибыль	20%
Условный расход по налогу на прибыль	(12 260)
Постоянный налоговый доход	12 498

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

Отложенные налоговые активы	238
Текущий налог на прибыль	0

Убыток, согласно налоговой декларации, составил 1 191 тыс. руб. Разница между бухгалтерской прибылью и налоговым убытком отчетного периода возникла в результате отражения в бухгалтерском учете расхода от переоценки инвестиционной недвижимости. в размере 13 799 руб. и расходами по списанию не подлежащего возмещению НДС в сумме 9 тыс. руб., доходами по списанию задолженности по процентам по займу учредителем в сумме 76 298 тыс. руб.

(тыс. руб.)

Показатель	2021
Прибыль (убыток) до налогообложения	30 301
Ставка по налогу на прибыль	20%
Условный расход по налогу на прибыль	(6 060)
Постоянный налоговый доход	6 245
Отложенные налоговые активы	185
Текущий налог на прибыль	0

Убыток, согласно налоговой декларации, составил 924 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 31 262 руб. и расходами по списанию не подлежащего возмещению НДС в сумме 37 тыс. руб.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Отложенные налоговые активы	15 708	15 470	15 285
<b>ИТОГО</b>	<b>15 708</b>	<b>15 470</b>	<b>15 285</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 земельного участка.

#### **4.9 Выручка и прочие доходы**

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

В 2022, 2021 и 2020 гг. у Общества отсутствуют доходы по обычным видам деятельности

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

**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	-	31 262
Доходы от списания задолженности по процентом по займу Учредителем	76 298	-
<b>ИТОГО</b>	<b>76 298</b>	<b>31 262</b>

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

**4.10.1 Расходы по обычным видам деятельности (строка 2220 ОФР)**

(тыс. руб.)

<b>Наименование статей</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Расходы на управление	50	50
Расходы на аудиторские услуги	-	-
Расходы по аренде офисного помещения	89	104
Прочие расходы (по обслуживанию земельного участка в соответствии с требованиями природоохранного законодательства)	214	
Прочее	-	2
<b>ИТОГО</b>	<b>353</b>	<b>156</b>

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

(тыс. руб.)

<b>Наименование статей</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Земельный налог	791	721
Расходы на банковское обслуживание	47	47
Списание НДС, не подлежащего возмещению	9	37
Расходы от переоценки инвестиционной недвижимости	13 799	-
<b>ИТОГО</b>	<b>14 646</b>	<b>805</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 настоящей Пояснительной записке свернуто.

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

**5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ**

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

Связанными сторонами ООО «Земторг Запад» являются:

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

**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 76 298 тыс. руб. уступлено РАССКО РЕЗИДЕНС ЛТД. В 2022 году РАССКО РЕЗИДЕНС ЛТД произведено прощение задолженности по процентам по займу Обществу в размере 76 298 тыс. руб.

**5.2 Операции со связанными сторонами: задолженность по беспроцентному займу**

(тыс. руб.)

<b>Связанные стороны</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
ЗЕМТОРГ ООО	4 790	3 660	2 840

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

**5.3 Операции со связанными сторонами: остаток задолженности по выданному беспроцентному займу**

(тыс. руб.)

Связанные стороны	2022	2021	2020
ЗЕМТОРГ СЕВЕР ООО	27	27	27

**5.4 Операции со связанными сторонами: расходы на услуги единоличного исполнительного органа**

(тыс. руб.)

Связанные стороны	2022	2021	2020
ЗЕМТОРГ ООО	360	240	180

**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 150 291 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	150 291
По состоянию на 31.12.2021	88 753
По состоянию на 31.12.2020	58 268

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 30 485 тыс. руб., а в 2022 году в результате переоценки инвестиционной недвижимости и прощения долга по процентам Учредителем увеличились на 61 538 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, внесение изменений в учетную политику в части применения ФСБУ 6/2020 и

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

---

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

Управляющей компании ООО «Земторг»

М.С. Ключников

16.03.2022