

**ПОЯСНЕНИЯ  
К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ООО "Западное Бульварное Кольцо"  
ЗА 2022 ГОД**

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	4
2.	ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ.....	4
2.1.	Активы, обязательства и операции в иностранных валютах .....	5
2.2.	Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства .....	5
2.3.	Основные средства.....	5
2.4.	Запасы.....	6
2.5.	Незавершенное производство .....	6
2.6.	Займы и кредиты .....	6
2.7.	Отложенные налоги .....	6
2.8.	Выручка, прочие доходы.....	6
2.9.	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы, прочие расходы .....	7
2.10.	Расходы будущих периодов .....	7
2.11.	Допущения при формировании Учетной политики.....	8
2.12.	Формирование оценочных резервов.....	8
2.13.	Формирование оценочных обязательств.....	8
2.14.	Уровень существенности.....	8
2.15.	Отчет о движении денежных средств.....	9
3.	ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ В 2022 ГОДУ .....	9
4.	РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД.....	9
4.1.	Запасы.....	9
4.2.	Денежные средства .....	10
4.3.	Дебиторская задолженность.....	10
4.4.	Кредиторская задолженность.....	10
4.5.	Обеспечение обязательств.....	10
4.6.	Кредиты и займы .....	11
4.7.	Оценочные и условные активы и обязательства .....	11

4.8.	Отложенные налоги .....	11
4.9.	Выручка и себестоимость продаж .....	11
4.10.	Информация по сегментам .....	11
4.11.	Информация о связанных сторонах.....	11
4.12.	Основной управленческий персонал.....	12
4.13.	Прекращаемая деятельность .....	13
4.14.	Реорганизация.....	13
4.15.	Доверительное управление.....	13
4.16.	События после отчетной даты .....	13
4.17.	Дополнительная информация о забалансовых счетах.....	13

## **1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

Общество с ограниченной ответственностью «Западное Бульварное Кольцо» создано 11.12.2014 года решением единственного участника «РЕГУС ГРУП ЛИМИТЕД».

Зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц Государственным Учреждением Московской Регистрационной Палатой за № 1147748013027 от 11 декабря 2014 года.

Место нахождения (юридический адрес) ООО «Западное Бульварное Кольцо»: 107078, Москва г, Маши Порываевой ул, дом № 34, этаж 5 Пом.II, комнаты 11-13

В результате реорганизации в 2008 году единственный участник Общества «РЕГУС ГРУП ПЛС» было переименовано в «РЕГУС ГРУП ЛИМИТЕД». По состоянию на 31.12.2022 г. владельцем «РЕГУС ГРУП ЛИМИТЕД» является компания «АйВиДжи ПЛС» через компании «АйВиДжи Груп Холдинг САРЛ», «АйВиДжи Интерпрайз САРЛ» и «АйВиДжи Интернэшнл Холдингс САРЛ», Ниже приведены доли участия в уставном капитале «АйВиДжи ПЛС» по состоянию на 31.12.2022 г.

Estorn Limited (Mark Dixon)	28.70 %
Over Shareholders	71,30 %

Марк Диксон косвенно владеет 100% акций «Estorn Limited» и таким образом является бенефициарным собственником.

Основным видом деятельности ООО «Западное Бульварное Кольцо» является управление недвижимым имуществом (68.32).

Общество ведет отдельный учет доходов и расходов по всем видам деятельности, в том числе по услугам, не облагаемым налогом на добавленную стоимость.

В отчетном периоде Общество планомерно осуществляло свою текущую, инвестиционную и финансовую деятельность.

Выручка от реализации за отчетный период составила 17 194 тысяч рублей.

Себестоимость продаж за отчетный период составила 13 207 тысяч рублей.

Управленческие расходы за отчетный период составили 174 тысяч рублей.

Чистая прибыль за отчетный период составил 4 954 тысячи рублей.

- Генеральный директор – с 25.03.2021 г. Баева Ирина Петровна.

## **2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

При ведении бухгалтерского учета ООО «Западное Бульварное Кольцо» руководствовалось Федеральным Законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями и нормативными актами по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность ООО «Западное Бульварное Кольцо» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

## 2.1. Активы, обязательства и операции в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции. Денежные средства в кассе и на счетах в банках, ценные бумаги (за исключением акций), средства в расчетах (за исключением полученных и выданных авансов, предварительной оплаты и задатков), выраженные в иностранной валюте, отражены в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших на отчетную дату.

Курсы основных иностранных валют составили:

Валюта	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2022 г.
Доллар США	73,8757	74,2926	70,3375
Евро	90,6824	84,0695	75,6553

Курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и обязательствами в иностранной валюте, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, отражены свернуто в составе прочих доходов и расходов.

## 2.2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или срок не установлен.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

## 2.3. Основные средства

В 2022 Общество применяло ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Установить лимит стоимости активов, которые будут учитываться в составе основных средств, в размере 100 000 рублей. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Не подлежат амортизации следующие объекты ОС:

- земельные участки;
- объекты природопользования;
- объекты, находящиеся на консервации сроком более 3 месяцев;
- полностью амортизированные объекты, не списанные с баланса.

Амортизация объектов основных средств осуществляется исходя из срока их полезного использования линейным способом. Срок полезного использования основных средств

определяется на основе классификатора основных средств, утвержденного постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 N 1 «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

Применяемые сроки СПИ по группам ОС:

Неотделимые улучшения	применяется срок действия договора аренды
Мебель	5 лет 1 месяц
Офисное оборудование	2 года 1 месяц
Прочее	для определения сроков СПИ используется Постановление Правительства РФ от 01.01.2012 г. № 1.

#### **2.4. Запасы**

Общество отражает поступление материально-производственных запасов по фактической себестоимости.

При отпуске в производство и ином выбытии МПЗ их оценка производится по средней себестоимости по каждой единице учета материалов. В расчет средней оценки единицы учета материалов включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления в течение данного месяца (отчетного периода).

Стоимость специальной оснастки (по группе однородных объектов) погашается линейным способом.

#### **2.5. Незавершенное производство**

К незавершенному производству относятся затраты, непосредственно связанные с выпуском продукции, выполнением работ, оказанием услуг по основным видам деятельности.

Оценка незавершенного производства производится по фактической производственной себестоимости.

#### **2.6. Займы и кредиты**

Проценты по кредитам и займам полученным включаются в стоимость инвестиционного актива или в состав прочих расходов равномерно в течение срока договора займа (кредитного договора).

Дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов, включаются в состав прочих расходов равномерно в течение срока договора займа (кредитного договора)

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств.

#### **2.7. Отложенные налоги**

При составлении бухгалтерской отчетности суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

#### **2.8. Выручка, прочие доходы**

Выручка от выполнения конкретной работы, оказания конкретной услуги, продажи конкретного изделия признается в бухгалтерском учете по мере готовности, если

возможно определить готовность работы, услуги, изделия. Выручка от выполнения работ, оказания услуг (не долгосрочного характера) признается, когда работа/услуга считается выполненной/принятой.

Работа (услуга) считается выполненной/принятой на дату подписания акта приемки – передачи работ (услуг) обеими сторонами, если иное не предусмотрено договором о выполнении работ (оказании услуг), а также требованиями законодательных и нормативных актов.

Выручка отражена в бухгалтерской отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акциза, таможенных пошлин и других аналогичных обязательных платежей.

В отчете о прибылях и убытках следующие виды прочих доходов и расходов показываются свернуто:

- 1) доходы и расходы в виде курсовых разниц;
- 2) доходы и расходы от операций купли-продажи иностранной валюты;
- 3) отчисления в оценочные резервы и доходы в виде сумм восстановленных оценочных резервов;
- 4) расходы на резервы по оценочным обязательствам и доходы в виде сумм восстановленных резервов по оценочным обязательствам;

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается в бухгалтерском учете по мере готовности работы, услуги, продукции, если возможно определить готовность работы, услуги, изделия, или по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.

## **2.9. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы, прочие расходы**

В соответствии с Учетной политикой учет затрат, которые формируют себестоимость продукции, ведется на отдельных счетах бухгалтерского учета.

Учет общехозяйственных расходов в рамках всего Общества ведется на счете 26.01 «Общехозяйственные расходы».

Затраты по счету 26.01 «Общехозяйственные расходы» списываются на субсчет счета 90.08 «Управленческие расходы».

Налог на добавленную стоимость по общехозяйственным расходам, приходящийся на необлагаемые услуги, относится на затраты по данному виду деятельности пропорционально доле выручки облагаемой и необлагаемой НДС продукции в общем объеме выручки.

Управленческие расходы ежемесячно списываются в полной сумме на расходы отчетного периода.

## **2.10. Расходы будущих периодов**

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (в том числе расходы на программное обеспечение), отражены в отчетности при сроке их списания:

- менее чем через 12 месяцев после отчетного периода - в составе оборотных активов (по статье баланса «Прочие оборотные активы»);
- более 12 месяцев после отчетного периода - в составе внеоборотных активов (по статье баланса «Прочие внеоборотные активы»).

Расходы будущих периодов списываются равномерно в течение периода, к которому они относятся.

### **2.11. Допущения при формировании Учетной политики**

Учетная политика сформирована исходя из допущений, предусмотренных пунктом 5 ПБУ 1/2008 "Положением по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации".

При подготовке бухгалтерской отчетности не имелось неопределенностей в отношении событий и условий, которые могли породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

### **2.12. Формирование оценочных резервов**

Резерв создается по сомнительной дебиторской задолженности покупателей и заказчиков, авансам выданным, прочей дебиторской задолженности.

Для определения величины резерва по сомнительной дебиторской задолженности покупателей и заказчиков, прочей дебиторской задолженности принимается в расчет срок, прошедший с момента неисполнения должником своих обязательств:

Резервы по сомнительным долгам создаются путем включения в резерв полной суммы задолженности, с задержкой срока оплаты более чем на 90 дней.

В 2022 году Общество не создавало резерв под обесценение финансовых вложений и резерв под снижение стоимости материальных ценностей.

### **2.13. Формирование оценочных обязательств**

Оценочные обязательства на предстоящую оплату отпусков работников формируются в бухгалтерском учете Общества на основании расчета.

Величина оценочного обязательства, подлежащая начислению за отчетный месяц, определяется на основании плановой годовой суммы оценочного обязательства на предстоящую оплату отпусков. Формирование оценочного обязательства происходит с учетом начислений страховых взносов в государственные внебюджетные фонды и взносов по обязательному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.

Оценочные обязательства на выплату вознаграждений по итогам работы за год формируются исходя из сведений о предполагаемой годовой сумме расходов Общества на выплату вознаграждений работникам Общества по итогам работы за год и с учетом страховых взносов в государственные внебюджетные фонды и взносов по обязательному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, приходящихся на эти выплаты.

Оценочные обязательства по судебным искам создаются по оценке вероятности.

### **2.14. Уровень существенности**

Уровень существенности в бухгалтерском учете равен 10% от валюты баланса.

## **2.15. Отчет о движении денежных средств**

Отчет о движении денежных средств Общества содержит информацию об остатках и движении денежных средств и денежных эквивалентов.

К денежным эквивалентам Общество относит

- открытые в кредитных организациях депозиты с возможностью досрочного востребования основной суммы вклада независимо от срока депозита,
- высоколиквидные сроком до 3-х месяцев банковские векселя, принятые по номиналу.

Денежные потоки Общества подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Следующие денежные потоки отражаются Обществом свернуто в составе прочих поступлений и прочих выплат по текущей деятельности Отчета о движении денежных средств:

- денежные потоки от операций, связанных с покупкой или продажей иностранной валюты,
- НДС, полученный в составе полученных от покупателей и заказчиков платежей за минусом НДС, уплаченного продавцам, а также НДС, уплаченного в бюджет (возвращенного из бюджета)
- денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги).

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

## **3. ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ В 2021 ГОДУ**

В 2022 Общество применяло ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

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

### **4.1. Запасы**

Общество в отчетном периоде не изменяло способа оценки материально-производственных запасов.

В составе запасов отражены расходы будущих периодов.

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов в 2022 году Обществом не создавался, так как рыночная стоимость МПЗ не превышала их фактическую стоимость.

Общество не передавало в залог материально-производственные запасы.

По состоянию на 31.12.2022 остатка МПЗ нет.

#### 4.2. Денежные средства

Остатки денежных средств Общества, находящихся на рублевых и валютных счетах представлены в таблицах в тыс. руб.:

	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчетный счет	2 516	1 571
Валютный счет, доллары США	892	2 347

Увязка сумм денежных средств и денежных эквивалентов бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств представлена в таблице:

Показатель	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.
Остаток денежных средств (Отчет о движении денежных средств), тыс. руб.	<b>3 408</b>	<b>3 918</b>
Остаток денежных средств (Бухгалтерский баланс), тыс. руб.	<b>3 408</b>	<b>3 918</b>
в том числе:		
Денежные средства, тыс. руб.	<b>3 408</b>	<b>3 918</b>
Денежные документы, тыс. руб.		
Финансовые вложения, классифицируемые в качестве денежных эквивалентов в виде депозитов сроком менее 3 месяцев, тыс. руб.		

Движение денежных средств за отчетный и предшествующий периоды представлено в Отчете о движении денежных средств.

#### 4.3. Дебиторская задолженность

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность показана за минусом резерва по сомнительным долгам. Увеличение дебиторской задолженности обусловлено выплатой авансов и депозитов по договорам аренды.

Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2022 г.	На 31 Декабря 2021 г.
Дебиторская задолженность в тыс. руб.	1230	10 452	11 941

В составе прочих оборотных активов отражен НДС с авансов и предоплат.

#### 4.4. Кредиторская задолженность

Расшифровка кредиторской задолженности представлена ниже:

Показатель	Стр	На 31.12.22	На 31.12.21	На 31.12.20
Кредиторская задолженность	1520	15 554	21 710	14 371

#### 4.5. Обеспечение обязательств

В отчетном периоде Обществом не было получено банковских гарантий.

По состоянию на 31 декабря 2022 года Общество не выдало поручительств, и Покупатели продукции (работ, услуг) не выдавали Обществу поручительств.

По состоянию на 31 декабря 2022 года Общество не передавало имущество в залог и не получало имущество в залог.

#### 4.6. Кредиты и займы

Информация о наличии и изменении обязательства по займам с Pathway Finance за 2022 год отражена в таблице (тыс. руб.):

	Величина на начало периода	Возвращено	Получено	Величина на конец периода
Рубли	1 973	-	6 000	1 973
Валютная сумм, USD				
Проценты, рубли	17			17
Проценты, USD				

#### 4.7. Оценочные и условные активы и обязательства

Общество в текущем году не создавало оценочные обязательства по судебным искам.

По состоянию на 31.12.2022 Общество не располагало сведениями о фактах хозяйственной деятельности, в отношении последствия которых и вероятности их возникновения в будущем существовала неопределенность.

#### 4.8. Отложенные налоги

Расчет налога на прибыль осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02 от 19.11.2001. Налоговый учет по налогу на прибыль Общество осуществляло в соответствии с главой 25 Налогового Кодекса РФ «Налог на прибыль организаций».

Временные разницы представляют из себя разницу между бухгалтерской и налоговой амортизацией основных средств и начислением резервов.

Величина условного расхода по налогу на прибыль за 2022 год составила 1 356 тыс. руб., прибыль по данным налогового учета – 9 284 тыс. руб., ПНО – 469 тыс. руб., начисление ОНА по амортизации основных средств – 32 тыс. руб.

#### 4.9. Выручка и себестоимость продаж

В отчетном периоде у Общества не было выручки, предусматривающей исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами.

#### 4.10. Информация по сегментам

В деятельности Общества не выделяются операционные сегменты.

#### 4.11. Информация о связанных сторонах

- «РЕГУС ГРУП ЛИМИТЕД» (единственный участник Общества)

- Другие дочерние компании «РЕГУС ГРУП ЛИМИТЕД», образованные в соответствии с законодательством РФ:

Наименование	ИНН
ООО "Регус Бизнес Центр"	7704185625
ООО "Регус Бизнес Центр Аврора"	7705618656
ООО "Регус Бизнес Центр Капитал Плаза"	7710583462
ООО "Регус Москва Сити"	7704630393
ООО "Регус Бизнес Центр Атриум"	7704611947
ООО Регус Санкт-Петербург-Австрийский Бизнес Центр	7704661715
ООО "Регус Бизнес Центр Ситидел"	7704662571
ООО "Москоу Сити Сентер"	7710866326
ООО "Северное Садовое Кольцо"	7710866439
ООО "Центр Белая Площадь"	7710866446
ООО "Регус Бизнес Центр Метрополис"	7710734464
ООО "Западное Садовое Кольцо"	7704816207
ООО "Центральное Садовое Кольцо"	7704816221
ООО "Южное Садовое Кольцо"	7704816214
ООО "Восточное Бульварное Кольцо"	7704883718
ООО "Восточное Садовое Кольцо"	7704883500
ООО "Северное Бульварное Кольцо"	7704883517
ООО "Южное Бульварное Кольцо"	7704883490
ООО "Южный Бизнес Парк"	7704343208
ООО "Центральный Бизнес Парк"	7704343575
ООО "Восточная Плаза"	7704343293
ООО "Центральная Плаза"	7704343328
ООО "Западный Бизнес Парк"	7704343261
ООО "Западная Плаза"	7704343215
ООО "Восточный Бизнес Парк"	7704343247
ООО "Северный Бизнес Парк"	7704343254
ООО "Южная Плаза"	7704343335
ООО " Северная Плаза "	7704343279

- Иностранные компании, входящие в группу Regus Group:
- «РЕГУС ГРУП ПЛС» - данной компанией были переуступлены компании «РЕГУС ГРУП ЛИМИТЕД» права требования у Общества,
- «Franchise International Sàrl» - выставляет роялти по договору франшизы,
- «Pathway Finance» - ООО Регус Бизнес Центр предоставляет Pathway Finance заемные денежные средства.

Полный перечень компаний, входящих в группу Regus Group, раскрыт в консолидированной отчетности компании «РЕГУС ПЛС» за 2021 год, размещенной на корпоративном сайте компании ([www.Regus.com](http://www.Regus.com))

#### 4.12. Основной управленческий персонал

Основным управленческим персоналом Общества являются:

- Генеральный директор – с 27.10.2021 г. Баева Ирина Петровна.

Вознаграждения по окончании трудовой деятельности и вознаграждения по договорам негосударственного пенсионного обеспечения не выплачивались.

На дату подписания баланса Общество не располагает данными о рекомендованных или объявленных дивидендах по результатам деятельности за 2022 год.

#### **4.13. Прекращаемая деятельность**

Общество не проводит мероприятий по сокращению или прекращению своей деятельности.

#### **4.14. Реорганизация**

В отчетном периоде в Обществе не проводилась реорганизация.

#### **4.15. Доверительное управление**

В отчетном периоде у Общества отсутствовали договора доверительного управления.

#### **4.16. События после отчетной даты**

В 2022 году в России на деятельность и бухгалтерскую отчетность организаций оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, – геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской организации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Это обстоятельство, в свою очередь, не может не иметь последствий для организации.

В настоящее время невозможно определить, каким именно может быть это влияние. Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

#### **4.17. Дополнительная информация о забалансовых счетах.**

Сведения о забалансовых счетах по состоянию на 31.12.2022 и 31.12.2021 г. представлены в таблице.

Наличие ценностей, учитываемых на забалансовых счетах	На 31.12.2022, в тыс. руб.	На 31.12.2021, в тыс. руб.
Арендованные основные средства	3 979	6 962

Генеральный директор

Баева Ирина Петровна

24.03.2023