

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**за 2022 г.**

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

Полное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью "РУСЬ-ИМПОРТ-КОМПЛЕКТ"

Сокращенное наименование Общества: ООО "РУСЬ-ИМПОРТ-КОМПЛЕКТ"

Адрес места нахождения Общества: 125252, Москва г, Авиаконструктора Микояна ул, дом № 12, этаж 2, помещение I, комната 14Б

ОГРН: 1037739638364  
ИНН: 7826086269

Уставный капитал Общества -10 000-00рублей.

Изменения и дополнения в устав Общества приняты и зарегистрированы: нет

Сведения об обособленных подразделениях Общества: нет

Сведения об акционерах (участниках) Общества по состоянию на конец отчетного года

Наименование	Размер доли в уставном капитале
Аванесян Сергей Араратович	100%

Генеральный директор Общества: Аванесян Сергей Араратович

Главный бухгалтер Общества: Аванесян Сергей Араратович

Аудитор Общества: ООО «ЭНЭКО».

Среднесписочная численность работающих в Обществе: 3.

Основные виды деятельности Общества в 2022 году: Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом  
Общество осуществляло свою деятельность на основании следующих лицензий: № ВХ-00-016124 от 09.08.2016г.  
Общество не является членом СРО.

**II. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ**

2.1. Связанные стороны (в т.ч. бенефициарный владелец)

Наименование/Ф.И.О	Характер отношений, наименование должности (для основного управленческого персонала)
--------------------	--

Учредитель Аванесян Сергей Араратович	Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние физическим лицом (имеет в силу своего участия 100% общего количества голосов, приходящихся на голосующие доли, составляющие уставный капитал Общества)
Исполнительный орган Генеральный директор Аванесян Сергей Араратович	Физ.лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо

## 2.2. Операции со связанными сторонами

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2022 г.			Данные за 2021 г.		
		Объем операции	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2022 г.	Объем операции	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2021 г.
<b>1. Головная компания</b> (в отношении головной компании Общество является дочерней (зависимой))							
ГИЛА-ВАИ ЛИ-МИТЕД (Республика Кипр)	Соглашение о списании задолженности от 20.12.2022	566 830 255,56	20.12.22	0,00	0,00	31.12.22	566 830 255,56

Просроченная задолженность по расчетам со связанными сторонами отсутствует. Списания дебиторской задолженности связанных сторон, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам, не было.

## 2.3. Вознаграждения основному управленческому персоналу

Затраты Общества по краткосрочным выплатам основному управленческому персоналу (оплата труда, отпускные и т.п. платежи) в 2022 году составили 3 351 тыс. руб., в 2021 году – 2 931 тыс. руб. Долгосрочные вознаграждения, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, отсутствуют.

## III. РАСКРЫТИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СПОСОБОВ ВЕДЕНИЯ УЧЕТА

### 3.1. Основа представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности. Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена. Исходя из допущения непрерывности деятельности компании.

Активы и обязательства Общества отражены обособленно от активов и обязательств собственников Общества и активов и обязательств других организаций. В бухгалтерской отчетности активы и

обязательства отнесены к краткосрочным, если срок их обращения не превышает 12 месяцев со дня после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представлены в отчетности как долгосрочные. Факты хозяйственной деятельности Общества отнесены к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами. Принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

### ***3.2. Учёт и оценка нематериальных активов***

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к учету. Амортизация нематериальных активов с определенным сроком полезного использования осуществляется линейным способом. Общество не переоценивает нематериальные активы.

### ***3.3. Учет материально-производственных запасов и готовой продукции***

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической цене приобретения или изготовления. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по методу средней себестоимости.

Готовая продукция учитывается по фактической производственной себестоимости без учета общехозяйственных расходов. При выбытии готовая продукция оценивается по средней стоимости.

Компания не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд.

### ***3.4. Доходы от обычных видов деятельности, прочие доходы***

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности относятся доходы от реализации товаров, работ, услуг, указанных в разделе 1 настоящих Пояснений. Все остальные доходы считаются прочими.

### ***3.5. Учет и распределение расходов на продажу и общехозяйственных расходов***

Расходы на продажу (коммерческие расходы) учитываются в себестоимости проданных товаров, продукции и в конце месяца списываются полностью на результат финансово-хозяйственной деятельности Общества.

Общехозяйственные расходы списываются в полном размере ежемесячно на счет «Продажи».

### ***3.6. Денежные средства и денежные эквиваленты***

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. К ним относятся открытые в кредитных организациях депозиты до востребования, депозиты со сроком погашения 3 месяца и менее, предоставленные сторонним лицам займы, возврат которых предусмотрен по первому требованию Общества, высоколиквидные векселя Сбербанка РФ.

### ***3.7. Оценочные резервы и оценочные обязательства***

3.7.1. Обществом предусмотрено формирование следующих видов оценочных резервов:

- резерв по сомнительной дебиторской задолженности;

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показывается в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резерв по сомнительным долгам не создается по долгам дочерних и зависимых обществ и организаций, по долгам аффилированных лиц, если платежеспособность должника не может быть поставлена под сомнение, если одновременно имеется встречная кредиторская задолженность перед данным контрагентом при условии, что она может покрыть дебиторскую задолженность и есть возможность провести зачет в одностороннем порядке.

3.7.2. Обществом предусмотрено формирование следующих видов оценочных обязательств:

- на оплату неиспользованных отпусков;

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате заработанных неиспользованных отпусков работникам на конец отчетного года определяется исходя из числа дней неиспользованного отпуска работников по состоянию на отчетную дату. Оценочное обязательство, связанное с выплатой вознаграждений по итогам отчетного периода (года), в т.ч. на выслугу лет, формируется аналогичным образом.

### **3.8. Учет налога на прибыль**

Способ определения величины текущего налога на прибыль:  
на основании декларации по налогу на прибыль.

Временные разницы по состоянию на отчетную дату определяются как разницы между балансовой стоимостью активов (обязательств) и их стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

В бухгалтерском балансе отражается сальдированная (свернутая) сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства.

## **IV. ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

К бухгалтерскому учету основные средства принимаются по первоначальной стоимости с учетом всех расходов по доведению основного средства до состояния, пригодного для использования. Срок полезного использования объектов основных средств установлен Обществом на основе паспорта объекта, иных технических документов, либо на основании оценки технических служб Общества в соответствии с внутренними документами Общества. Амортизационные отчисления производятся линейным способом.

Переоценка основных средств не производится. Затраты на ремонт основного средства списываются в том отчетном периоде, в котором они возникают.

Организация перешла на стандарт ФСБУ 6/2020 с 1 января 2022 года. Применяет альтернативный способ, все корректирующие записи по пересчету балансовой стоимости сделаны 31 декабря 2021 года. При этом баланс, составленный за 2021 год, по состоянию на 31 декабря 2021 года составлен без учета корректировок, а баланс за 2022 год по состоянию на 31 декабря 2021 года уже составлен с учетом корректировок. Пояснения к корректировкам по стр. 1150 стр.1160 отражены в таблице:

	На 31.12.2022		На 31.12.2021 г.		Пояснения	На 31.12.2020 г.			Пояснения
	в балансе за 2022	в балансе за 2022	в балансе за 2021	Корректировки		в балансе за 2022	в балансе за 2020	Корректировки	
стр. 1150, в т.ч.	20 825 439,05	675 115,97	172 264 239,39	171 589 123,42		881 406,33	183 276 897,27	182 395 490,94	
здание			171 613 491,42	171 613 491,42	отражения в составе основных средств недвижимости, переданной Обществом в аренду		182 395 490,94	182 395 490,94	отражения в составе основных средств недвижимости, переданной Обществом в аренду
прочие ОС	20 651 522,28	501 199,20	476 831,20	-24 368,00	Корректировка амортизации при переходе на	707 489,56	707 489,56	0,00	
08 счет	173 916,77	173 916,77	173 916,77	0,00		173 916,77	173 916,77	0,00	
стр. 1160	160 831 491,94	171 613 491,42		-171 613 491,42	отражения в составе основных средств недвижимости, переданной Обществом в аренду	182 395 490,94		-182 395 490,94	отражения в составе основных средств недвижимости, переданной Обществом в аренду

Организация перешла на стандарт ФСБУ 25/2018 с 1 января 2022 года. Применяет упрощенный вариант. Организация по договору аренды земли № М-01-035184 (ФЛС №М-01-035184-001) от 24.02.2011 признает предмет аренды на 01.01.2022 г. в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Организация первоначально оценивает обязательство по аренде как сумму величин будущих арендных платежей, начиная с 01.01.2022г.

## **V. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОТЧЕТНОСТИ**

### ***5.1. Нематериальные активы***

Наличие и движение нематериальных активов отражено в Пояснениях 1.1-1.5 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Изменения способов определения амортизации нематериальных активов не производилось. Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования в Обществе отсутствуют.

### ***5.2. Основные средства***

Наличие и движение основных средств отражено в Пояснениях 2.1, 2.3, 2.4 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Организация по договору аренды земли № М-01-035184 (ФЛС №М-01-035184-001) от 24.02.2011 признает предмет аренды на 01.01.2022 г. в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Права пользования активом в сумме 21 619 019,88 сформировано исходя из годовой арендной платы на 01.01.2022г. Срок ППА 18.10.2037 установлен исходя из СПИ здания. Ставка дисконтирования определена согласно базе данных ЦБ РФ в размере ключевой ставки декабрь 2021г-январь 2022г. в размере 8,5%. Сумма начисленных процентов 16 763 450,12.

Объекты основных средств, не подлежащие амортизации, отсутствуют.

### ***5.3. Незавершенные капитальные вложения***

Наличие и движение объектов незавершенных капитальных вложений отражено в Пояснении 2.2 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Незавершенные вложения во внеоборотные активы включают иные вложения во внеоборотные активы, не принятые в состав основных средств, нематериальных активов и доходных вложений в материальные ценности.

#### **5.4. Материально-производственные запасы**

Информация о наличии и движении материально-производственных запасов отражена в Пояснениях 4.1, 4.2 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### **5.5. Дебиторская задолженность**

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности отражена в Пояснениях 5.1, 5.2 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Существенных изменений в составе дебиторской задолженности за 2022 год не произошло.

#### **5.6. Кредиторская задолженность.**

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности отражена в Пояснениях 5.3, 5.4 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По строке 1520 "Кредиторская задолженность" отражены суммы авансов полученных за минусом суммы НДС, подлежащей уплате в бюджет.

На 31.12.2022г. по строке 1450 «Прочие обязательства» отражена сумма арендных обязательств (с учетом начисленных процентов) в размере - 20 917 133,21. Кредиторская задолженность со сроком погашения более одного года - 14 663 734,40

#### **5.7. Налоги.**

За 2022 год сумма налога на добавленную стоимость к уплате в бюджет составила 27 509 тыс. руб. (за 2021 год 14 739 тыс. руб., за 2020 год 8 825 тыс. руб.).

За 2022 год начислен налог на имущество в сумме 34 641 тыс. руб. (за 2021 год 18 368 тыс. руб., за 2020 год 12 712 тыс. руб.).

Налогооблагаемая база по налогу на прибыль за 2022 год составила 69 654 тыс. руб. (за 2021 год – 8 631 тыс. руб., за 2020 год 18 518 тыс. руб.), текущий налог на прибыль начислен в размере 0 тыс. руб. (за 2020 год 3 704 тыс. руб., за 2019 год 2 558 тыс. руб.).

#### **5.8. Учет расчетов по налогу на прибыль.**

Информация о возникших (погашенных) временных разницах, повлиявших на формирование отложенного налога на прибыль в 2022 г.:

<b>Наименование показателя</b>	<b>2022 год</b>	<b>2021 год</b>
Прибыль (убыток) до налогообложения	643 473 495	-8 808 416
Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль по базовой ставке 20%	-128 694 699	1 761 683
Поправки на налоговый эффект от доходов (расходов) не принимаемых к налогообложению в соответствии с национальной системой налогообложения, в том числе:		
- доходы, не принимаемые к налогообложению	566 898 884	
- расходы, не принимаемые к налогообложению	1 709 766	177 644
- сумма налогового убытка 2021г., уменьшающего налоговую базу за отчетный год	8 630 771	

<b>Расходы (доходы) по налогу на прибыль</b>	<b>69 653 605</b>	<b>-8 630 771</b>
--	-------------------	-------------------

### *5.9. Доходы и расходы по обычным видам деятельности.*

Расшифровка доходов по обычным видам деятельности Общества за 2022 год представлена в таблице:

Виды доходов по обычным видам деятельности	2022 г.	2021 г.
Доходы от сдачи в аренду	164 740 456	103 372 612
Прочие доходы	2 700 933	3 228 670
<b>Итого</b>	<b>167 441 389</b>	<b>106 601 282</b>

Расшифровка расходов по обычным видам деятельности за 2022 год по статьям затрат представлена в таблице:

Виды расходов по обычным видам деятельности	2022 г.	2021 г.
Амортизация	12 250 696,28	11 012 657,88
Расходы на эксплуатацию	40 639 936,55	37 406 767,95
Расходы на оплату труда	10 793 563,61	9 171 988,11
Прочие	1 943 854,43	45 520 671,29
Налог на имущество	34 640 554,00	18 368 322,00
<b>Итого</b>	<b>100 268 604,87</b>	<b>121 480 407,23</b>

Обществом не заключались договоры, предусматривающие исполнение обязательств неденежными средствами.

### *5.10. Прочие доходы и расходы*

Расшифровка прочих доходов и расходов Общества за отчетный период представлены в таблице:

- Курсовые разницы 56 639 905,53
- Проценты по депозитам 15 439 503,64
- Прочие внереализационные доходы 566 830 255,56 (соглашение о списании задолженности)
- Прочие внереализационные доходы 68 653,18

- Курсовые разницы 60 520 399,44
- Процентные расходы 1 722 271,13
- Расходы на услуги банков 414 875,96
- Прочие внереализационные расходы 20 060,86

В соответствии с ПБУ 3/2006, обязательства, выраженные в иностранной валюте, подлежат пересчету в рубли по состоянию на дату их принятия к учету; на последнюю дату месяца, на отчетную дату и на дату совершения операции; на дату погашения обязательства.

Курсовые разницы отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или прочих расходов развернуто

Официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Банком России на дату составления годовой бухгалтерской отчетности:

Валюта	31 декабря	
	2022 года	2021 года
Доллар США	70,3375	74,2926
Евро	75,6553	84,0695

#### **5.11. Информация об обеспечении и обязательствах**

<b>вид полученного имущества или вид активов, по которым получены поручительства</b>	<b>стоимость обеспечений полученных</b>
Обеспечительные платежи по договорам аренды	20 062 282,23

#### **5.12. Изменения оценочных значений**

Оценить влияние изменения оценочного значения на бухгалтерскую отчетность за будущие периоды не представляется возможным.

#### **5.13. Применимость допущения непрерывности деятельности Общества**

В 2022 году Обществом не принимались решения о прекращении каких-либо видов деятельности, а также не происходило выделения отдельных видов деятельности в самостоятельные юридические лица.

По состоянию на 31.12.2022 величина чистых активов Общества составляет 445 306 тыс.руб.

#### **5.14. Реорганизация Общества**

Решение по реорганизации в 2022 году Обществом не принималось.

#### **5.15. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия**

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия отсутствуют.

### **5.16. Информация о денежных эквивалентах в отчетности.**

В отчете о движении денежных средств в составе денежных средств и денежных эквивалентов отражены:

- остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах;
- банковские депозиты на срок до трех месяцев.

Денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам (подрядчикам) отражены без учета НДС.

Суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС в отчете о движении денежных средств представлены свернуто.

Суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды отражены в разделе "Денежные потоки от текущих операций" по группе статей "В связи с оплатой труда работников".

В отчете о движении денежных средств представлены свернуто:

- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее НДС.

Существенных сумм денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования Обществом, нет. Средства в аккредитивах, в пользу организации не открывались.

### **5.17. Информация о событиях после отчетной даты**

Годовые дивиденды (распределение чистой прибыли) по результатам деятельности Общества за отчетный год не объявлялись. Каких-либо иных существенных событий после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества, на момент подписания бухгалтерской отчетности нет.

### **5.18. Условные обязательства и условные активы**

Общество не участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности (иски к покупателям, от поставщиков).

Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств, по состоянию на 31 декабря 2022, 2021 и 2020 годов не создавался ввиду отсутствия претензий, предъявляемых к Обществу контрагентами.

## **VI. ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РИСКОВ В ОТНОШЕНИИ ОБЩЕСТВА**

### ***Операционная среда***

Правовые риски Общества связаны с несовершенством правовой системы - законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их произвольной интерпретации.

Важным аспектом изменения геополитической обстановки в мире и существенным влиянием на мировые финансовые рынки стало начало СВО в феврале 2022г. Связанные с данной ситуацией, санкционные меры в отношении России, существенно повлияли на экономику нашей страны. Экономические последствия санкционной политики стран в отношении Российской Федерации, привели к нестабильной работе многих отраслей экономики, существенным операционным трудностям для многих компаний.

На дату выпуска настоящей бухгалтерской отчетности ситуация все еще развивается, ее влияние на Общество в будущем невозможно спрогнозировать. Руководство продолжит внимательно следить за потенциальным воздействием этих событий и предпримет все меры для его снижения.

### ***Риск ликвидности***

Политика управления риском ликвидности состоит в обеспечении надлежащего уровня ликвидности и финансовой устойчивости, а также своевременном исполнении принятых на себя обязательств в рамках действующих соглашений.

### ***Налоговые риски***

Налоговое законодательство Российской Федерации является предметом различных интерпретаций и постоянных изменений. В связи с этим, трактовка налогового законодательства в отношении хозяйственной деятельности Общества со стороны налоговых органов может не совпадать с трактовкой со стороны руководства Общества.

Генеральный директор

Аванесян С.А.

Дата, печать

