

# АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СТАНЦИЯ ДОРОЖНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

## АО «МОТЕЛЬ ВАРШАВСКИЙ»

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

### **1. Краткая характеристика деятельности**

АО «Мотель Варшавский», ИНН 7726077944, КПП 500301001, находящееся по адресу: Московская область, Ленинский г.о , п. Битца , тер. Варшавское шоссе, 21-й км., стр.1 зарегистрировано в ИФНС РФ № 14 МО, свидетельство о постановке на учет серия 50 № 002604285 от 27.08.2002 г.

Исполнительным органом общества АО «Мотель Варшавский» в соответствии с уставом является генеральный директор АО «Мотель Варшавский» – Турбин Валерий Владимирович.

Уставный капитал АО «Мотель Варшавский» составляет 5 млн. рублей и состоит из 200 тыс. обыкновенных акций номинальной стоимостью 25 руб. каждая. Акционерами АО «Мотель Варшавский» являются физические лица. Основными акционерами АО «Мотель Варшавский» по состоянию на 31.12.2022 являются:

- Турбин В.В.;
- Пригожин Б.В.;
- Воробьев Е.А.;
- Антонов А.Н.,
- Коновалов Н.М.

В 2022 г. дополнительного выпуска акций и дополнительных имущественных взносов не проводилось.

АО «Мотель Варшавский» в 2022 г. осуществляло свою деятельность в соответствии с уставом на основе полного хозяйственного расчета и самофинансирования. Основным видом деятельности в 2022 г. является сдача в аренду собственного имущества на территории рынка «Каширский Двор 3».

АО «Мотель Варшавский» не имеет филиалов, представительств и иных обособленных подразделений.

Среднесписочная численность за 2022г. составила 20 человек (из них 7 человек совместители), иностранная рабочая сила не привлекалась.

### **2. Порядок формирования бухгалтерской отчетности**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность АО «Мотель Варшавский» составлена в соответствии с требованиями Федерального закона «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06.12.2011, Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ, утвержденного приказом Минфина РФ № 34н от 29.07.1998, требованиями ПБУ 4/99 и иных нормативно-правовых актов РФ, устанавливающих правила ведения бухгалтерского учета и отчетности в РФ.

Уровень существенности для показателя, подлежащего обособленному раскрытию в рамках бухгалтерской (финансовой) отчетности составляет 5% от общего итога соответствующих данных.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах составляются в табличной и текстовой форме. При этом в качестве форм табличных пояснений применяются формы, разработанные на основе типовых форм в соответствии с Приказом Минфина РФ «О формах бухгалтерской отчетности» № 66н от 02.07.2010.

### **3. Основные положения учетной политики**

#### **3.1 Основные средства и капитальные вложения**

Активы, удовлетворяющие требованиям п. 4 ФСБУ 6/2020, признаются в составе основных средств, если их стоимость:

- для группы инвестиционной недвижимости составляет более 100 руб.;
- для остальных групп составляет более 100 тыс. руб.

Стоимость активов, не удовлетворяющих указанному критерию, списывается в учете организации одновременно в периоде их приобретения. При этом осуществляется их забалансовый учет.

Все основные средства (включая инвестиционную недвижимость) учитываются по первоначальной стоимости и не переоцениваются.

Начисление амортизации производится линейным способом с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода объектов в эксплуатацию.

Основные средства, приобретенные (созданные) для сдачи их в аренду, отражаются в бухгалтерском балансе в составе строки «Основные средства».

Последствия изменения учетной политики, связанные с первым применением ФСБУ 6/2020, отражаются в бухгалтерской отчетности путем единовременной корректировки балансовой стоимости основных средств по состоянию на 31.12.2021.

ФСБУ 26/2020 применяется перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения указанного стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета и отчетности).

#### **3.2 Запасы**

Единицей учета запасов является номенклатурный номер.

Все запасы учитываются по фактической стоимости и списываются по средней себестоимости.

Материалы, приобретенные для управленческих нужд, учитываются в общеустановленном для других видов запасов порядке.

#### **3.3 Финансовые вложения**

Единицей учета финансовых вложений является их однородная совокупность, например, акции одного эмитента.

Финансовые вложения оцениваются по первоначальной стоимости.

Несущественные расходы, связанные с приобретением финансовых вложений, относятся на финансовый результат одновременно в периоде их осуществления в качестве прочих расходов.

При списании финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, оценка данного списания производится по первоначальной стоимости каждой единицы финансовых вложений.

Депозиты в банках, в том числе краткосрочные, отражаются в бухгалтерскому учете и отчетности в составе финансовых вложений.

### **3.4 Займы и кредиты**

Расходы, связанные с получением заемных средств, учитываются в полной сумме в том отчетном периоде, когда эти затраты были произведены.

Начисленные проценты и дисконт на вексельную сумму отражаются в прочих расходах в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

### **3.5 Расходы и доходы**

Доходы и расходы отражаются по методу начисления.

К доходам от обычных видов деятельности относятся доходы от передачи в аренду имущества.

В составе расходов, непосредственно связанных с осуществлением основного вида деятельности, учитываются:

- амортизация переданных в аренду основных средств;
- коммунальные платежи;
- агентские и иные вознаграждения, связанные с операционной деятельностью;
- расходы на охрану объектов;
- расходы на текущий ремонт, технические осмотры и обслуживание предметов аренды.

Расходы, осуществление которых прямо не связано классифицируются организацией, как косвенные расходы и отражаются в составе управленческих расходов в отчете о финансовых результатах. К ним, в частности, относятся:

- имущественные налоги и экологический сбор;
- заработная плата и отчисления в фонды социального страхования административно-управленческого персонала;
- расходы на юридическое и информационное сопровождение деятельности;
- расходы по содержанию основных средств общехозяйственного назначения и др.

Общехозяйственные расходы одновременно списываются в отчетном периоде на финансовый результат.

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

В бухгалтерском балансе суммы отложенных налоговых обязательств и отложенных налоговых активов отражается развернуто.

#### 4. Динамика основных показателей деятельности

в тыс. руб.	2022	2021	Изменения в %
Выручка	118 630	109 824	7,5
Себестоимость, управленческие расходы	90 682	77 893	14,1
Прибыль /-убыток	23 621	10 321	56,31
Капитальные вложения	662 272	659 522	0,5

#### 5. Раскрытие существенных показателей

##### 5.1 Основные средства и капитальные вложения

С 2020 года разрабатывается концепция развития территории АО «Мотель Варшавский». В частности, в 2025 году предполагается начало проведения масштабной реконструкции и создания нового имущественного комплекса на территории рынка строительных материалов «Каширский Двор 3».

В 2022 году строительство многофункционального комплекса не возобновлено. Объекты капитального строительства законсервированы. Текущая балансовая стоимость инвестиций в новое строительство составляет 564 974 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 продолжаются работы, связанные с вводом в промышленную эксплуатацию дополнительных энергетических систем. Аванс по соответствующему договору, заключенному с ПАО «Россети Московский регион» в размере 18 158 тыс. руб. отражен в составе дебиторской задолженности.

В связи с первым применением ФСБУ 26/2020 была по состоянию на 01.01.2022 проведена проверка капитальных вложений на предмет обесценения и признан убыток в размере 4 367 тыс. руб.

Приоритетной группой основных средств для АО «Мотель Варшавский» была и остается инвестиционная недвижимость, как основной источник дохода. В 2022 году объектов данной группы в эксплуатацию не вводилось. По состоянию на 31.12.2022:

- первоначальная стоимость объектов инвестиционной недвижимости составляет 59 178 тыс. руб.;

- накопленная амортизация по указанной группе составляет 49 739 тыс. руб.

На балансе АО «Мотель Варшавский» числятся земельный участок и объекты природопользования, стоимость которых не погашается посредством начисления амортизации. Балансовая стоимость таких объектов по состоянию на 31.12.2022 составляет 4 000 тыс. руб.

В связи с первым применением ФСБУ 6/2020 и изменением учетной политики АО «Мотель Варшавский» балансовая стоимость основных средств была единовременно скорректирована по состоянию на 31.12.2021г..

- списаны на финансовый результат основные средства, не удовлетворяющие стоимостному критерию в сумме 3 613 тыс. руб.;

- скорректирована накопленная амортизация в результате пересмотра элементов амортизации в сумме 6 752 тыс. руб..

Все объекты основных средств, кроме части земельного участка, отведенного под строительство, по состоянию на 31.12.2022 активно используются в хозяйственной деятельности. В ходе проверки признаков обесценения основных средств не выявлено.

### 5.2 Финансовые вложения

По состоянию на 31.12.2022 в отчетности Общества отражены следующие финансовые вложения:

- краткосрочный депозит, открытый в ПАО «Сбербанк», суммой 20 000 тыс. руб.;

- займ, выданный ЗАО «Интера Инжиниринг», суммой 10 000 руб.

По состоянию на отчетную дату в отношении ЗАО «Интера Инжиниринг» открыто конкурсное производство в рамках процедуры банкротства. Величина резерва под обесценение финансового вложения на отчетную дату соответствует полной сумме займа.

### 5.3 Состав денежных средств и эквивалентов

Вид	Сумма на конец отчетного периода, тыс. руб.		
	2022	2021	2020
Денежные средства на расчетных счетах	4 443	35 708	15 782

### 5.4 Доходы и расходы

Структура управленческих расходов за 2022 год:

➤ амортизация основных средств общехозяйственного назначения – 1 271 тыс. руб.

➤ имущественные налоги – 6 657 тыс. руб.

➤ заработная плата административно-управленческого персонала – 8 143 тыс. руб.

➤ страховые взносы – 1 822 тыс. руб.

➤ техническое обслуживание и ремонт – 4 538 тыс. руб.

➤ материальное обеспечение деятельности – 1 600 тыс. руб.

➤ услуги связи – 656 тыс. руб.

➤ консультационные, аудиторские и прочие экспертные услуги – 1 210 тыс. руб.

➤ реклама торгового бренда – 987 тыс. руб.

➤ прочие – 1 008 руб.

Структура прочих расходов за 2022 год:

➤ налоги, сборы, госпошлины, штрафы, пени – 6 029 тыс. руб.;

➤ корректировка оценочных значений – 791 тыс. руб.

➤ банковские комиссии – 623 тыс. руб.;

- пожертвования на благотворительность – 694 тыс. руб.
- прочие – 548 тыс. руб.

Структура прочих доходов за 2022 год:

- корректировка оценочных значений – 10 679 тыс. руб.;
- возмещение ущерба – 216 тыс. руб.;
- прочие – 111 тыс. руб.

### 5.5 Аренда имущества

Аренда недвижимого имущества является основным видом деятельности АО «Мотель Варшавский». Договоры с арендаторами обычно заключаются на срок до 12 месяцев. Арендная плата формируется с учетом всех потенциальных расходов, связанных с обеспечением функционирования и содержанием имущества, передаваемого в аренду, в т. ч. коммунальные платежи. Переменная часть аренды не выделяется.

Переход права собственности по окончании срока аренды не предусмотрен. Соответственно, вся аренда классифицируется в качестве операционной.

### 5.6 Налог на прибыль

Причина изменения отложенного налога	Изменение отложенных налоговых активов, тыс. руб.	Изменение отложенных налоговых обязательств, тыс. руб.
Изменение балансовой стоимости основных средств	50	787
Изменение оценочных обязательств	(5)	–
Убыток, подлежащий зачету в налоговом учете	(2 569)	–
Корректировка резервов по сомнительным долгам	(1 978)	–
<b>Итого</b>	<b>(4 502)</b>	<b>787</b>

Условный расход по налогу на прибыль в отчетном периоде составляет 5 981 тыс. руб. Сумма постоянных налоговых активов и обязательств – 303 тыс. руб.

В результате изменения балансовой стоимости объектов основных средств в связи с изменением учетной политики и первым применением ФСБУ 6/2020 были единовременно по состоянию на 31.12.2021 года скорректированы суммы отложенных налоговых активов и обязательств:

- отложенные налоговые активы увеличены на 429 тыс. руб.;
- отложенные налоговые обязательства на 1 779 тыс. руб.

### **5.7 Прибыль, капитал и резервы**

По результатам деятельности за 2022 год АО «Мотель Варшавский» получило прибыль в размере 23 621 тыс. руб.

Базовая прибыль на акцию составляет 118,11 руб. Разводненная прибыль составляет так же 118,11 руб., поскольку по состоянию на 31.12.2022 в обращении отсутствуют ценные бумаги АО «Мотель Варшавский», которые могут быть конвертируемы в обыкновенные акции.

Прибыль, полученная по результатам деятельности АО «Мотель Варшавский» за 2021 год, в соответствии с решением акционеров была направлена на развитие его деятельности. Дивиденды акционерам в отчетном периоде не выплачивались.

Добавочный капитал АО «Мотель Варшавский» в течение года не изменялся и на 31.12.2022 г. составляет 2 015 тыс. руб.

### **5.8 Оценочные обязательства и оценочные значения**

Оценочное обязательство на оплату отпусков, рассчитанное на основе фактического остатка неиспользованного сотрудниками дней отпуска по состоянию на 31.12.2022 и среднего заработка каждого сотрудника, увеличенного на величину страховых взносов, на указанную дату, составляет по состоянию на отчетную дату 1 064 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 резерв по сомнительным долгам составляет 6 962 тыс. руб. Руководство АО «Мотель Варшавский» продолжает работу с контрагентами по возврату просроченной дебиторской задолженности. В отчетном периоде погашена сомнительная задолженность общей суммой 10 679 тыс. руб.; дополнительно созданный резерв составил 791 тыс. руб.

В ходе инвентаризации не выявлен неликвидный материал, и как следствие, резерв на обесценение МПЗ не создавался.

### **6. Связанные стороны и операции с ними**

Члены совета директоров АО «Мотель Варшавский»:

- Антонов А. Н.;
- Воробьев Е. А.;
- Коновалов Н. М.;
- Пригожин Б. В.;
- Турбин В. В.

Ревизор АО «Мотель Варшавский» - Крауз Е. А.

Сумма вознаграждений, выплаченная основному управленческому персоналу в течение 2022 года, составила 812 тыс. рублей.

В отчетном периоде АО «Мотель Варшавский» осуществлял операции со следующими связанными сторонами, которые контролируются одной группой лиц: ООО «Баупродукт», ООО «Градиент», АО «КАШИРСКИЙ ДВОР финанс», ООО «КДР».

Связанная сторона	Вид операций/форма расчетов	Оборот по завершённым операциям, тыс. руб.	Задолженность, тыс. руб.	Сроки погашения
ООО «Баупродукт»	Аренда офиса (безналичная)	480	(15)	январь-февраль 2023 г.
ООО «Градиент»	Займы (безналичная)	12 112	(35 954)	31.12.2023
АО «КАШИРСКИЙ ДВОР финанс»	Займы (безналичная)	13 487	–	–
Турбин В. В.	Займы (безналичная)	16 258	(189 336)	01.01.2027
Антонов А. Н.	Займы (безналичная)	–	(117 444)	01.01.2027
Воробьев Е. А.	Займы (безналичная)	–	(72 044)	01.01.2027
Коновалов Н. М.	Займы (безналичная)	–	(37 256)	01.01.2027
Пригожин Б. В.	Займы (безналичная)	–	(57 654)	01.01.2027

### **7. Оценка рисков и непрерывность деятельности**

В 2022 году АО «Мотель Варшавский» осуществляло деятельность в условиях сложной геополитической обстановки, ограничений, введенных в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, мер, принимаемых в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Успешно преодолев последствия пандемии COVID-19, руководство АО «Мотель Варшавский» наблюдает определенное снижение деловой активности и увеличение общероссийских конъюнктурных рисков.

В то же время руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у АО «Мотель Варшавский» отсутствует существенная неопределённость в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем.

Годовая бухгалтерская отчетность АО «Мотель Варшавский» составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство АО «Мотель Варшавский» следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности организации. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

## 8. Прочая информация

Расходы на потребление электроэнергии в 2022 году составили 9 565 тыс. руб.

Существенные ошибки предыдущих отчетных периодов в 2022 году не выявлены. Существенной признается ошибка, в результате которой показатель по любой статье бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5 процентов по отношению к прежнему значению.

Оплата труда, обязательные платежи кредиторам, в бюджет, пенсионный фонд производились своевременно.

В 2022 году плата за негативное воздействие на окружающую среду составила 71 тыс. руб.

Событий после отчетной даты, влияющих на показатели бухгалтерской отчетности не выявлено.

По оценке руководства, состояние финансовой деятельности является удовлетворительным для дальнейшего осуществления уставной деятельности АО «Мотель Варшавский».

Генеральный директор:

16 февраля 2023 г.



Турбин В.В.