

14

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И
ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «Восточная Звезда»
за 2022 год**

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ И ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Восточная Звезда» (далее – Общество)

ОГРН 1041621021970, ИНН 1655083391, КПП 165901001

Общество зарегистрировано 19.07.2004

Юридический адрес: 420054, Россия, г. Казань, ул. Авангардная, д. 145, пом. 1Н

Почтовый адрес: 420054, Россия, г. Казань, ул. Авангардная, д. 145, пом. 1Н

Основным видом деятельности Общества является:

- выполнение функций заказчика-застройщика;
- деятельность гостиниц, ресторанов, кафе, баров;
- торгово-закупочная деятельность;
- другие незапрещенные законом виды деятельности.

Среднесписочная численность персонала Общества:

- на 31.12.2021 года: 0 человек.
- на 31.12.2020 года: 0 человек.
- на 31.12.2019 года: 0 человек.

Информация об участниках

(руб.)

Участники	Доля в уставном капитале, руб.	Доля в уставном капитале, %
Истстар Пропертиз Лимитед (Eaststar Properties Limited), Кипр	7 633 000	100%

Органы управления

Высшим органом управления является Общее собрание участников общества.

Создание совета директоров Уставом не предусмотрено.

Единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация ООО «ЛР Раша Отель Девелопмент» на основании Решения единственного участника 2008-09-01 от 01.09.2008 и договора 03-ГД-2009 от 20 мая 2009 г. Генеральный директор управляющей организации ООО «ЛР Раша Отель Девелопмент» – Шураков Алексей Александрович.

Информация о связанных сторонах

Наименование организации, ФИО физического лица	Характер связи	Дата признания связанной стороной
Истстар Пропертиз Лимитед (Eaststar Properties Limited), Кипр	Единственный участник	19.07.2004
ООО «ЛР Раша Отель Девелопмент»	Управляющая организация с функциями исполнительного органа	20.05.2009
Шураков Алексей Александрович	Исполнительный орган Управляющей организации	20.09.2009

Информация о бенефициарных владельцах

В целях раскрытия информации в соответствии с требованиями закона 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" Общество предоставляет следующую информацию.

Общество приняло необходимые и обоснованные меры по установлению бенефициарных владельцев. Согласно полученному ответу от Eaststar Properties Ltd (Кипр) косвенным владельцем Общества является Oman Investment Authority (90%). Информации о физических лицах, прямо или

косвенно владеющих Обществом или имеющих контроль над деятельностью Общества, в ответе не представлено.

2. ИНФОРМАЦИЯ О БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в РФ правил ведения бухгалтерского учета и отчетности. Бухгалтерская отчетность Общества формируется на основании обобщенной информации об имуществе, обязательствах и результатах деятельности.

Допущение в отношении непрерывности деятельности

Бухгалтерская отчетность Общества была подготовлена на основании допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения или необходимость ликвидации, или существенного сокращения деятельности, следовательно, обязательства общества будут погашаться в установленном порядке.

Изменения учетной политики с 01.01.2022

С 2022 года Общество применяет ФСБУ 6, 26 25/2018.

3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основные средства

Объекты основных средств принимаются к учету по фактическим затратам на приобретение.

Общество включает в объект незавершенного строительства все понесенные затраты за период, кроме курсовых разниц, процентов за пользование займами, расходов на проведение аудита, на оплату услуг банка, налога на имущество.

Срок полезного использования основных средств определяется в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г. № 1.

Амортизация объектов основных средств в общем порядке начисляется линейным способом исходя из установленного срока полезного использования, с 1-го числа месяца, следующего за месяцем принятия объекта к учету.

Понижающие и повышающие коэффициенты к нормам амортизации по объектам основных средств не применяются.

Переоценка основных средств не производится.

Запасы

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Затраты по заготовке и доставке запасов при приобретении включаются в фактическую себестоимость.

Способ оценки запасов при списании (выбытии) – метод средней стоимости.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Депозиты, размещаемые Обществом на срок менее 3 месяцев, признаются денежными эквивалентами и отражаются по строке «Денежные средства» бухгалтерского баланса. Размещение и возврат таких депозитов не отражается в качестве денежных потоков в отчете о движении денежных средств.

Доходы и расходы

Учет доходов и расходов ведется методом начисления.

Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются как расходы будущих периодов и подлежат списанию равномерно в течение периода, к которому они относятся.

Прочие доходы и расходы

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами одновременно в момент их осуществления.

Величина прочих доходов и расходов отражается в бухгалтерской отчетности развернуто.

Существенность

Существенной признается ошибка, составляющая 5 % от общей суммы соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

4. ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ

ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА (стр.1150)

Информация о первоначальной стоимости по группам основных средств (тыс. руб.)

Группа ОС	На 31.12.2022	Поступление в 2022	Выбытие за 2022	На 31.12.2021	Поступление в 2020	Выбытие за 2020	На 31.12.2020
Земельные участки	7 623	-	-	7 623	-	-	7 623
Другие виды основных средств	1 800	-	-	1 855	-	-	1 800
ИТОГО первоначальная стоимость	9423	-	-	9 478	-	-	9 423

Информация о начисленной амортизации по группам основных средств (тыс. руб.)

Группа ОС	На 31.12.2022	Начисление в 2022	Списание за 2022	На 31.12.2021	Начисление в 2021	Списание за 2021	На 31.12.2020
Земельные участки	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	-1 129	-86	-	-1043	-	-86	-957
ИТОГО амортизация	-1 129	-86	-	-1043	-	-86	-957

Изменений в оценке сроков полезного использования основных средств не было.

Информация о капитальных вложениях по группам (тыс. руб.)

Капитальные вложения	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Здания	18809	114126	112702
ИТОГО	18809	114126	112702

Обществу принадлежит земельный участок площадью 3688 кв.м. по адресу г.Казань, Петербургская, уч.43-45 с разрешенным использованием "Земли ДКИ".

Общество выступала в качестве Инвестора-Застройщика по строительству объекта недвижимости на принадлежащем ему земельном участке. В течение 2009 – 2014 годов были проведены необходимые землеустроительные работы, привлечен архитектор и разработаны генплан развития территории и концепция строительства гостиницы, включающие в себя: технико-экономические показатели комплекса, в т.ч. площади зданий, высоту зданий, проезды и т.д., концепцию рельефа площадки, расчеты требуемых мощностей инженерного обеспечения для запроса Технических условий на подключение к сетям и т.д. Указанные расходы капитализировались.

Планировалась работа под торговой маркой Hilton, для чего в 2010 году был заключен договор коммерческой концессии и лицензирования с компанией Хилтон Интернешнл Франчайзор ЛЛС на эксплуатацию гостиницы Hilton Garden Inn.

Существенная часть затрат относилась (землеустроительные работы, услуги архитекторов и пр.) к строительству гостиницы с учетом требований компании Хилтон.

В связи со сложившейся ситуацией в стране, возобновление отношений с компанией Хилтон по вопросу заключения нового договора коммерческой концессии представляется проблематичным.

На основании изложенного, затраты, произведенные за период с 2009 года и относящиеся к строительству гостиницы, списаны на прочие внереализационные расходы в связи с нецелесообразностью использования.

Затраты, связанные с текущей деятельностью, Общество продолжает включать в состав внеоборотных активов.

В бухгалтерской отчетности сформирована стоимость объекта строительства по следующим видам затрат:

Виды затрат	Комментарий	(тыс. руб.)		
		На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Услуги по мониторингу за строительством	Осуществление мониторинга за строительством гостиницы Hilton Garden Inn.	-	53 597,84	53 597,84
Проценты по займам - к уплате	Капитализированные в период активного строительства проценты по полученным займам, направленным на оплату расходов по строительству гостиницы Hilton Garden Inn.	-	13 098,64	13 098,64
Услуги по управлению	Осуществление полномочий единоличного исполнительного органа	-	12 056,41	11 906,41
Разработка проекта гостиницы	Обязанности Технического заказчика на стадии предпроектных работ, стадии проектирования, стадии производства работ подготовительного периода при строительстве гостиницы Hilton Garden Inn.	-	11 125,15	11 125,15
Налог на землю	Суммы налога на земельный участок	10409,58	9 605,14	8 863,03
Проектные работы	Эскизы и визуализация проекта, разработка конструктивной части, архитектурной части, утверждение планов и чертежей в госэкспертизе. Разработка планировочно-технологической части гостиницы. Консультационные услуги по разработке бюджета стоимости проекта строительства гостиницы Hilton Garden Inn.	-	5 221,74	5 221,74
Охрана объекта	Услуги охраны объекта строительства и земельного участка	5 440,59	5 073,76	4 706,94
Амортизация ОС	Начисленная амортизация по ограждению земельного участка	1 183,55	1 042,86	957 14
Аудиторские услуги, оценка	Услуги аудита	782,29	782,29	782,29
Аренда помещения (офиса)	Аренда помещения по юридическому адресу	738,19	616,19	616,19
Консультационно-информационные услуги	Услуги по трансформации отчетности по стандартам ГААП за 2010г	-	481,71	481,71
Трансформация бух.отч. в ГААР	Услуги по трансформации отчетности по стандартам ГААП за 2011-2014гг	-	475,99	475,99
Дизайн интерьера	Разработка проекта дизайна гостиницы Hilton Garden Inn.	-	391,63	391,63
Прочие затраты		254,80	496,65	477,88
Общий итог		18 809,00	114 126,01	112 702,59

В связи с приостановлением работ по строительству, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, предоставленными по договорам займа и использованными на финансирование строительства, относились в течение 2014-2022 гг. на финансовые результаты.

Информация об арендованных основных средствах

(тыс. руб.)

Наименование	Арендодатель, договор	Адрес	Период аренды	Сумма арендных платежей в год
Офисное помещение площадью 5 кв.м	ИП Габдуллин Р.Г. Договор от 01.02.2021	420054, г. Казань, ул. Авангардная, д. 145, пом. 1Н	До 31.10.2022	50
Офисное помещение площадью 5 кв.м	ИП Габдуллин Р.Г. Договор от 01.12.2022	420054, г. Казань, ул. Авангардная, д. 145, пом. 1Н	До 31.10.2023	12

Основных средств, переданных в залог, нет

Резерв под обесценение основных средств не создавался.

В связи с высокой вероятностью смены учредителя и юридического адреса, ФСБУ 25/2018 в отношении офисного помещения не применяется.

ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ (стр.1180)

(тыс. руб.)

Основание для признания ОНА	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Накопленный налоговый убыток	8 249	8 670	8 297

ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ (стр.1230)

Информация о величине краткосрочной дебиторской задолженности и резерва по сомнительным долгам по видам (стр.1230):

(тыс. руб.)

Вид задолженности	На 31.12.2022		На 31.12.2021		На 31.12.2020	
	Долг	Резерв	Долг	Резерв	Долг	Резерв
Авансы выданные	58	-	-	-	5	-
Задолженность по налогам и сборам	-	-	171	-	171	-
ИТОГО	58	-	171	-	176	-

ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА (стр.1250)

(тыс. руб.)

Виды	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Денежные средства на счетах в банке	10	2	7

Для пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств на отчетные даты использованы официальные курсы иностранной валюты к рублю, установленные Банком России:

Валюта	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Доллар США (USD)	70,3375	74,2926	73,8757
Евро (EUR)	75,6553	84,0695	90,6824

Открытых кредитных линий, возможных к использованию, нет.

Открытых аккредитивов, как в пользу организации, так и в пользу третьих лиц, нет.

УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ (стр.1310)

Уставный капитал Общества в течение отчетного года не изменялся и изменения не планируются.

Уставный капитал оплачен полностью.

ДОБАВОЧНЫЙ КАПИТАЛ (стр.1350)

(тыс. руб.)

Основание	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Вклады участников в имущество Общества	157362	121 315	121 315

ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА (стр.1410, стр.1510)

Информация о долгосрочных заемных средствах (стр.1410):

(тыс. руб.)

Займодавец / Кредитор	Договор	Ставка	Срок погашения	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО «ЛР Раша Отель Девелопмент»	Договор займа б/н от 05.12.13	3%	31.12.2023	-	-	1 206

Информация о краткосрочных заемных средствах (стр.1510):

(тыс. руб.)

Займодавец / Кредитор	Договор	Ставка	Срок погашения	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО «ЛР Раша Отель Девелопмент»	Договор займа б/н от 01.08.13	3%	31.12.2023	208	204	201
ООО «ЛР Раша Отель Девелопмент»	Договор займа б/н от 05.12.13	3%	31.12.2023	14 704	12 852	9 845
EASTSTAR PROPERTIES LIMITED	Договор займа б/н от 01.05.2005	1%		-	1 289	1 278
EASTSTAR PROPERTIES LIMITED	Договор займа б/н от 04.05.2007	1,2%		-	238 (3 200 USD)	234 (3 167 USD)
EASTSTAR PROPERTIES LIMITED	Договор займа б/н от 16.11.2004	1%		-	6 514	6 458
EASTSTAR PROPERTIES LIMITED	Уступка по дог 05\09 от 10.11.2009	1,5%		-	33 431 (449 997 USD)	32 811 (444 142 USD)
ИТОГО				14 912	54 528	50 827

Просроченная задолженность по кредитам и займам отсутствует.

ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА (стр.1420)

(тыс. руб.)

Основание для признания ОНО	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Разницы в признании стоимости капитальных вложений	2 082	3 116	2 931

КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ (стр.1520)

Просроченная задолженность отсутствует.

Основными кредиторами являются:

(тыс. руб.)

Наименование кредитора	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО «ЛР Раша Отель Девелопмент» (поставщик)	1080	900	720
Расчеты с бюджетом	481	60	60
Всего	1561	960	780

5. ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

ПРОЦЕНТЫ К УПЛАТЕ (стр.2330)

(тыс. руб.)

Наименование показателя	За 2022 год	За 2021 год
Проценты по полученным займам	751	825

ПРОЧИЕ ДОХОДЫ (стр.2340)

(тыс. руб.)

Наименование показателя	За 2022 год	За 2021 год
Курсовые разницы	16 768	4 000

ПРОЧИЕ РАСХОДЫ (стр.2350)

(тыс. руб.)

Наименование показателя	За 2022 год	За 2021 год
Курсовые разницы	10 954	4 189
НДС невозмещаемый, в связи с истечением права на налоговый вычет в соответствии со ст. 172 НК РФ	124	117
Расходы сч.08, не пригодные к дальнейшему использованию	96 741	
Прочие	344	188
ИТОГО	108 163	4 495

ИНФОРМАЦИЯ по ПБУ 18/02

Наименование показателя	2022 год	2021 год
Прибыль до налогообложения	- 92146	- 1 320
Условный расход (доход) по налогу	-18429	-264
Постоянный налоговый расход/доход	19420	76
Изменение отложенного налога на прибыль (стр.2412)	-570	187
Текущий налог на прибыль (стр.2411)	-421	-
Ставка налога на прибыль	20%	20%

6. ПРОЧИЕ КОММЕНТАРИИ

Информация о связанных сторонах и операциях с ними

Информация о сальдо расчетов со связанными сторонами:

(тыс. руб.)

Наименование связанной стороны	Характер операции	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Задолженность связанной стороне				
EASTSTAR PROPERTIES LIMITED	Займы полученные	-	41 472	40 781
ООО «ЛР Раша Отель Девелопмент»	Услуги управляющей организации	1 080	900	720
ООО «ЛР Раша Отель Девелопмент»	Займы полученные	14 912	13 056	11 252

Информация об операциях со связанными сторонами в части произведенных расходов: (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны	Характер операции	За 2022 год	За 2021 год
EASTSTAR PROPERTIES LIMITED	Начисление процентов по полученным займам	390	502

EASTSTAR PROPERTIES LIMITED	Переоценка задолженности по займам	-	189
ООО «ЛР Раша Отель Девелопмент»	Получение займов (увеличение задолженности)	1 495	1 481
ООО «ЛР Раша Отель Девелопмент»	Начисление процентов по полученным займам	360	279
ООО «ЛР Раша Отель Девелопмент»	Услуги управляющей организации (с НДС)	180	180

В 2022 году между обществом и Eaststar Properties Ltd (кредитор) были заключены Соглашения о прощении долга от 31.10.2022 к договорам займа: № 05/09 от 10.11.2009, б/н от 04.05.2007, б/н от 01.06.2005, 16.11.04, в соответствии с которыми прекращены обязательства организации перед кредитором по полученным займам и начисленным процентам в размере 36 018 тыс. руб.. указанная сумма отражена на счете «Добавочный капитал».

Информация об использовании прибыли

По итогам деятельности за 2022 год была получена прибыль от деятельности, дивиденды не распределялись и не выплачивались.

По итогам деятельности за 2022 год на дату составления отчетности собрание участников не проводилось, решение не принималось.

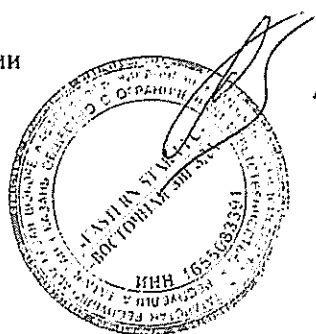
Обеспечения исполнения обязательств

Общество не имеет имущества, переданного в залог или обремененного каким-либо иным образом.

Общество не имеет имущества, полученного в залог по каким-либо обязательствам контрагентов.

Обществом не выдано и не получено поручительств, включая банковские гарантии, по обязательствам третьих лиц.

Генеральный директор Управляющей организации
ООО «ЛР Раша Отель Девелопмент»
18.01.2023



А.А. Шураков