Общество с ограниченной ответственностью «Евроспортфинанс»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2022 г.

I. Общие сведения

ООО «Евроспортфинанс» (далее - Общество) (ОГРН 1057749693100, код по ОКПО 93279928, ИНН 7708586032, КПП 770701001) создано 26 декабря 2005 года для ведения хозяйственной деятельности в целях удовлетворения общественных потребностей и извлечения прибыли.

Юридический адрес и фактический адрес местонахождения Общества: 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д. 23, эт. 3, пом. I, ком. 2.

Генеральный директор Общества:

- с 01.04.2017 по настоящее время - Макаров Евгений Владимирович (Протокол Внеочередного собрания участников от 12.03.2020 г. б/№).

Главный бухгалтер Общества – Вох Ирина Владимировна.

Среднесписочная численность сотрудников в 2022 году составила 90 человек.

Общество осуществляет следующие основные виды хозяйственной деятельности:
1. Услуги гостиницы с рестораном.
2. Сдача нежилых помещений в аренду (офисы, парковочные места).

Общество также осуществляет эксплуатацию зданий, принадлежащих ему на праве собственности, в том числе – эксплуатацию на возмездной основе помещений, сдаваемых в аренду.

Деятельность Общества по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества осуществляется с 24 июня 2009 года.

Эксплуатационные услуги оказываются арендаторам с 1 октября 2009 года.

Услуги гостиницы и ресторана – с 1 января 2010 года.

II. Принципы подготовки бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества за 2022 год подготовлена исходя из Федерального Закона № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете», «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 года (в действующей редакции), «Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от № 43н 06 июля 1999 года, Приказа Министерства финансов РФ № 66н от 02 июля 2010года «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

III. Основные изменения учетной политики для целей бухгалтерского учета в 2022 году

Изменения в учетной политике на 2022 год связаны с внесением изменений в требования, установленные законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, и в связи с утверждением нового федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Последствия изменений Учетной политики в связи с применением ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» отражены перспективно. Общество по договору аренды земельного участка единовременно признало на 31.12.2021 право пользования активом и обязательство по аренде, а также иные показатели, на которые повлияло применение ФСБУ 25/2018 (см. раздел IV Пояснений). При этом сравнительные данные за 2021 год не пересчитывались.

IV. Изменение вступительных остатков бухгалтерской отчетности

В связи с первым применением ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в 2022 году в целях сопоставимости бухгалтерской (финансовой) отчетности отражена корректировка вступительных показателей в бухгалтерском балансе:

(тыс. руб.)

Наименование строки	Код стр.	Сальдо на 31.12.2021			Основание
		ББ на 31.12.2022 гр.5	Изменение	ББ на 31.12.2021 гр.4	
Основные средства	1150	882 157	92 375	789 782	ФСБУ 25/2018
Отложенные налоговые активы	1180	45 247	44 028	1 219	ФСБУ 25/2018
Дебиторская задолженность	1230	30 618	267	30 351	ФСБУ 25/2018
Отложенные налоговые обязательства	1420	45 647	44 295	1 352	ФСБУ 25/2018
Прочие обязательства	1450	89 553	89 553	-	ФСБУ 25/2018
Кредиторская задолженность	1520	104 872	2 822	102 050	ФСБУ 25/2018

V. Основные положения учетной политики Общества

5.1. В качестве основных средств к бухгалтерскому учету принимается актив, в отношении которого единовременно выполняются следующие условия:

а) объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;

б) объект используется в течение длительного времени, т.е. срока полезного использования, продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;

г) объект способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем;

д) стоимость актива превышает 100.000 рублей.

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом (пункт 35 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»).

Срок полезного использования объекта основных средств определяется Обществом самостоятельно в ходе работы специальных комиссий, исходя из ожидаемого физического износа, естественных условий, влияния агрессивной среды, системы ремонтов. Для основных средств, ранее бывших в эксплуатации у других организаций, норма амортизации определяется с учетом срока полезного использования, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущими собственниками.

Переоценка основных средств не проводится.

5.2. В соответствии с пунктом 6 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

В соответствии с пунктом 28 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов» амортизация по нематериальным активам осуществляется линейным способом.

Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете отчетного периода, к которому они относятся, и начисляются независимо от результатов деятельности Общества в отчетном периоде.

Переоценка нематериальных активов не проводилась.

5.3. По финансовым вложениям, отраженным в бухгалтерской отчетности Общества, текущая рыночная стоимость не определяется.

5.4. Учет запасов для управленческих нужд организации ведется в общем порядке с применением ФСБУ 5/2019 «Запасы».

В соответствии с пунктом 9 ФСБУ 5/2019 «Учет материально-производственных запасов», материально-производственные запасы учитываются по фактической себестоимости приобретения. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

5.5. В соответствии с пунктом 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного приказом Министерства Финансов РФ от 29 июля 1998 г. № 34н Общество создает резервы сомнительных долгов по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Дебиторская задолженность списывается, если истек срок исковой давности (три года). Списанная задолженность учитывается на забалансовом учете в течение пяти лет.

5.6. Доходами от обычных видов деятельности является выручка от оказания Обществом гостиничных услуг, услуг по сдаче в аренду собственных нежилых помещений и их эксплуатации.

Для целей налогообложения выручка признается «по отгрузке».

5.7. В соответствии с пунктом 18 ПБУ 10/99 «Расходы организации» расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.

Порядок распределения управленческих расходов: управленческие расходы ежемесячно списываются с кредита счета 26 «Общехозяйственные расходы» в дебет счета 90 «Продажи».

Прочие доходы и расходы в отчетности указываются развернуто, за исключением доходов и расходов от продажи валюты.

5.8. В соответствии с положениями ст. 12 Федерального закона № 402-ФЗ объекты бухгалтерского учета подлежат денежному измерению.

Денежное измерение объектов бухгалтерского учета производится в валюте Российской Федерации.

Если иное не установлено законодательством Российской Федерации, стоимость объектов бухгалтерского учета, выраженная в иностранной валюте, подлежит пересчету в валюту Российской Федерации.

5.9 Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте».

Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты Общества.

Курсовая разница зачисляется на финансовые результаты Общества по мере ее принятия к бухгалтерскому учету.

VI. Расшифровка существенных статей Бухгалтерского баланса

6.1. Нематериальные активы (стр. 1110 Бухгалтерского баланса)

Для осуществления деятельности в области оказания услуг гостиницы и ресторана Общество использует следующие товарные знаки:

- «NOVOTEL» - в соответствии с Сублицензионным соглашением об использовании товарного знака с ООО «РМХК» б/№ от 01.01.2010 г. (зарегистрировано Федеральной службой по интеллектуальной собственности, патентам и товарным знакам 16 марта 2010 года). Платежи за использование товарного знака учитываются в составе управленческих расходов.
- «Cote' Azur» - исключительное право на товарный знак, принятое Обществом по Договору с ОАО «Гостиница «Новослободская» от 15 февраля 2010 года об отчуждении исключительного права на товарный знак (зарегистрирован Федеральной службой по интеллектуальной собственности, патентам и товарным знакам 29 апреля 2010 года).

Учитывается в составе нематериальных активов Общества.

Управление гостиницы под торговой маркой «NOVOTEL» и в соответствии со стандартами NOVOTEL осуществляется ООО «РМХК» (Управляющая компания).

Структура и движение нематериальных активов Общества представлены в таблице:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные	**за 2022г.**	**17**	**(17)**	**17**	**(17)**
активы - всего	**за 2021г.**	**17**	**(17)**	**17**	**(17)**
в том числе: Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	за 2022г.	17	(17)	17	(17)
	за 2021г.	17	(17)	17	(17)

6.2. Основные средства Общества (стр. 1150 Бухгалтерского баланса)

К основным средствам относятся здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, и прочие соответствующие объекты, предназначенные для использования при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления Обществом за плату во временное пользование, предназначенные для использования в течение срока продолжительностью свыше 12 месяцев, не предназначенные на последующую перепродажу, способные приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем, стоимостью более 100.000 рублей.

В строку 1150 Бухгалтерского баланса включена стоимость права пользования активом по Договору аренды земельного участка № М-01-021557 от 29.09.2010 с Департаментом городского имущества г. Москвы в сумме признанного обязательства по аренде в размере 80 029 тыс. рублей, определяемого в соответствии с ФСБУ 25/2018.

6.2.1. Структура и движение основных средств Общества по группам представлена таблице:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
					Выбыло объектов					
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	Изменение стоимости	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	**2022г.**	**1 367 060**	**(484 903)**	**318**	**-**	**-**	**(44 522)**	**(9 476)**	**1 357 902**	**(529 425)**
	2021г.	**1 268 415**	**(443 980)**	**98 980**	**(335)**	**307**	**(41 230)**		**1 367 060**	**(484 903)**
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	2022г.	8 944	(4 725)	318	-	-	(1 138)		9 262	(5 863)
	2021г.	8 595	(3 712)	640	(291)	291	(1 303)		8 944	(4 725)
Здания	2022г.	1 252 750	(474 605)	-	-	-	(37 968)		1 252 750	(512 573)
	2021г.	1 252 750	(436 637)	-	-	-	(37 968)		1 252 750	(474 605)
Офисное оборудование	2022г.	3 831	(2 721)	-	-	-	(788)		3 831	(3 509)
	2021г.	3 831	(1 933)	-	-	-	(788)		3 831	(2 721)
Другие виды основных средств	2022г.	189	(177)	-	-	-	(12)		189	(189)
	2021г.	189	(131)	-	-	-	(46)		189	(177)
Производственный и хозяйственный инвентарь	2022г.	3 324	(2 218)	-	-	-	(723)		3 324	(2 941)
	2021г.	3 051	(1 567)	318	(44)	16	(667)		3 324	(2 218)
Транспортные средства	2022г.	922	(70)	-	-	-	(93)		922	(163)
	2021г.	-	-	922	-	-	(70)		922	(70)
Сооружения	2022г.	4 725	(387)	-	-	-	(930)		4 725	(1 317)
	2021г.	-	-	4 725	-	-	(387)		4 725	(387)
Земельные участки (право пользования активом)	2022г.	92 375	-		-	-	(2 870)	(9 476)	82 899	(2 870)
	2021г.	-	-	92 375	-	-	-		92 375	-

6.2.2. Показатели балансовой стоимости инвестиционной недвижимости Общества и основных средств, отличных от инвестиционной недвижимости отражены в таблице.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.			На 31 декабря 2021 г.		
	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Остаточная стоимость	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Остаточная стоимость
Инвестиционная недвижимость	462 782	255 002	207 780	462 782	236 113	226 669
Основные средства, отличные от инвестиционной недвижимости	895 120	274 423	620 697	904 278	248 790	655 488

К инвестиционной недвижимости относятся нежилые помещения, предназначенные для сдачи в аренду, общей площадью 7 962,1 кв. м.

6.2.3. Иное использование основных средств отражено в таблице.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	3 354	3 301	3 760

6.2.4. В 2022 году налог на имущество рассчитывался по кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества. Ставка налога на имущество составила 1,9%.

По объекту недвижимости «Гостиница» в августе 2022 уточнена общая площадь, что привело к уменьшению кадастровой стоимости. В ноябре из объекта «Гостиница» выделен новый объект недвижимости «Ресторан».

При формировании баланса в расчет принята кадастровая стоимость:

Объект	Площадь (м2)	Наименование	Назначение	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость (тыс.руб.)	Коэффициент Кв	Коэффициент Ки
Гостиница	17306,2	Помещения	нежилое	77:01:0004009:2915	2.896.464	10/12	8/10
Гостиница	17271,9	Помещения	нежилое	77:01:0004009:2915	2.891.074	10/12	2/10
Гостиница	16122,1	Помещения	нежилое	77:01:0004009:3790	1.838.842	2/12	1
Ресторан	1149,8	Помещения	нежилое	77:01:0004009:3791	131.142	2/12	1
БЦ	7962,1	Помещения	нежилое	77:01:0004009:2914	1.397.313	1	1
Гараж-стоянка	3433,5	Помещения	нежилое	77:01:0004009:2913	352.498	1	1
Гараж-стоянка	610,8	м/м	нежилое	77:01:0004007:6595	50.170	1	1

6.2.5. По состоянию на 31.12.2022 г. Общество не имеет затрат по незаконченным операциям по приобретению объектов основных средств, не введенным в эксплуатацию.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	**за 2022г.**	**-**	**318**	**-**	**(318)**	**-**
	за 2021г.	**-**	**6 605**	**-**	**(6 605)**	**-**
в том числе: Электромясорубка APACH ATI22UT	за 2022г.	-	115	-	(115)	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-
Система видеонаблюдения Бизнес центр	за 2022г.	-	203	-	(203)	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-
Смотровая площадка	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	4 725	-	(4 725)	-
Контейнерная площадка	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	203	-	(203)	-

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Шкаф холодильный для пекарен	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	133	-	(133)	-
Шкаф тепловой Gastrolux ШТО - 057/10GN	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	141	-	(141)	-
ТРАКТОР "БЕЛАРУС-320.4М" зав.№Y4U320Z04L1202871	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	922	-	(922)	-
Зонт профессиональный на боковой опоре 3*4 м 1	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	106	-	(106)	-
Зонт профессиональный на боковой опоре 3*4 м 2	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	106	-	(106)	-
Зонт профессиональный на боковой опоре 3*4 м 3	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	106	-	(106)	-
Система видеонаблюдения на смотровой площадке 18 этаж	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	163	-	(163)	-

6.3. Финансовые вложения (стр. 1170, 1240 Бухгалтерского баланса)

Стоимость долгосрочных финансовых вложений Общества (стр. 1170 бухгалтерского баланса) на 31.12.2022 составила 55 363 тыс. руб., в т.ч.:

- 3 000 тыс. руб. – вклад в уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью «Архипелаг Онекотан» (100% доля участия);
- 52 363 тыс. рублей – предоставленный процентный займ со сроком погашения не ранее 2024 г.:

(тыс. руб.)

Заемщик	Срок погашения	Процентная ставка	Сальдо расчетов на 31.12.2022	
			основной долг	проценты
ООО «ЗАВИДОВО ДЕВЕЛОПМЕНТ»	22.02.2024	6%	52 363	258

В составе краткосрочных финансовых вложений (стр. 1240 Бухгалтерского баланса) на 31.12.2022 отражено сальдо расчетов по предоставленным краткосрочным процентным займам в размере 98 755 тыс. руб.:

(тыс. руб.)

Заемщик	Срок погашения	Процентная ставка	Сальдо расчетов на 31.12.2022	
			основной долг	Проценты
ООО «ВЗМОРЬЕ»	12.07.2023	7,5%	15 362	2 733
ООО «ВОЛГА ИНВЕСТ»	12.07.2023	7,5%	43 393	7 718
АО «Путеви» Ужице (Республика Сербия) действующее через представительство в РФ, г. Москва	13.04.2023	7,5%	40 000	140
		Итого:	**98 755**	**10 591**

Обязательство Заемщика по договору займа б/№ от 12.12.2022 с АО «Путеви» обеспечено:

- залогом принадлежащего представителю Общества Мичичу Владимиру помещения с кадастровым номером 23:49:0302038:1618, находящегося по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, пр-кт Курортный, 105, Курортный многофункциональный комплекс с апартаментами временного проживания, помещение № 282 (на основании договора залога недвижимости (ипотеки) б/№ от 12.12.2022).

В соответствии с договором залога рыночная стоимость предмета залога составляет 70 875 тыс. рублей.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	**111 015**	**-**	**-**
в том числе: Залог недвижимости (ипотеки), поручительство по обязательствам по договору займа	111 015	-	-

- поручительством Мичича Владимира по всем обязательствам Заемщика, вытекающего из договора займа (на основании договора поручительства б/№ от 12.12.2022).

Структура и движение финансовых вложений Общества представлена таблице:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
		первонаначальная стоимость	Поступило	выбыло (погашено) первоначальная стоимость	Начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Перевод из долгосрочных в краткосрочные финансовые вложения	первоначальная стоимость
Долгосрочные - всего	**2022г.**	**161 755**	**-**	**(47 637)**	**-**	**(58 755)**	**55 363**
	2021г.	**168 843**	**-**	**(7 088)**	**-**		**161 755**
в том числе: доли участия	2022г.	3 000	-	-	-		3 000
	2021г.	3 000	-	-	-		3 000
выданные займы	2022г.	158 755	-	(47 637)	-	(58 755)	52 363
	2021г.	165 843	-	(7 088)	-		158 755
Краткосрочные - всего	**2022г.**	**-**	**40 000**	**-**	**-**	**58 755**	**98 755**
	2021г.	**40 000**	**-**	**(40 000)**	**-**		**-**
в том числе: выданные займы	2022г.	-	40 000	-	-	58 755	98 755
	2021г.	40 000	-	(40 000)	-		-
Финансовых вложений – итого	**2022г.**	**161 755**	**40 000**	**(47 637)**	**-**		**154 118**
	2021г.	**208 843**	**-**	**(47 088)**	**-**		**161 755**

Ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года Обществом осуществляется проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется. В случае, если проверка подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, создается резерв под обесценение финансовых вложений.

Проведенная проверка по состоянию на 31.12.2022 г. признаков обесценения финансовых вложений не выявила.

6.4. Запасы (стр. 1210 Бухгалтерского баланса)

Стоимость товарно-материальных ценностей, находящихся на складах Общества на 31.12.2022 г. составила 6 458 тыс. руб.

Структура и движение товарно-материальных ценностей Общества представлена таблице:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период		На конец периода		
		себе-стоимость	вели-чина резерва	балансовая стоимость	поступле-ния и затраты	выбыло	себе-стоимость	вели-чина резерва	балансовая стоимость
Запасы - всего	**за 2022г.**	**5 378**	**-**	**5 378**	**423 802**	**(422 722)**	**6 458**	**-**	**6 458**
	за 2021г.	**5 854**	**-**	**5 854**	**391 134**	**(391 610)**	**5 378**	**-**	**5 378**
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2022г.	3 116	-	3 116	17 357	(16 771)	3 702	-	3 702
	за 2021г.	3 697	-	3 697	14 683	(15 264)	3 116	-	3 116
Готовая продукция	за 2022г.	-	-	-	20 023	(20 023)	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	16 897	(16 897)	-	-	-
Товары для перепродажи	за 2022г.	2 262	-	2 262	25 325	(24 831)	2 756	-	2 756
	за 2021г.	2 157	-	2 157	22 015	(21 910)	2 262	-	2 262
Затраты в незавершенном производстве	за 2022г.	-	-	-	361 097	(361 097)	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	337 539	(337 539)	-	-	-

6.5. Дебиторская задолженность (стр. 1230 Бухгалтерского баланса)

Дебиторская задолженность Общества на 31.12.2022 г. составляет 23 521 тыс. руб., в т.ч. долгосрочная задолженность - проценты по выданному долгосрочному займу ООО «ЗАВИДОВО ДЕВЕЛОПМЕНТ» в размере 258 тыс. руб.

Основными дебиторами Общества являются следующие контрагенты:

- ООО «ВОЛГА ИНВЕСТ» -7 718 тыс. руб. (проценты по займу);
- ООО «ВЗМОРЬЕ» - 2 733 тыс. руб. (проценты по займу);
- ПАО «Мосэнергосбыт» - 1 503 тыс. руб.;
- ООО «С-ТЕЙТ» – 862 тыс. руб.;
- ООО «ЯКОБС ДАУ ЭГБЕРТС РУС» - 667 тыс. руб.
- ООО «БРОНИРОВАНИЕ ГОСТИНИЦ» - 1 251 тыс. руб.

Наличие и движение дебиторской задолженности представлено в таблице:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч-ную задолжен-ность		
		учтенная по условиям договора	резерв по сомни-тельным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитаю щиеся проценты, штрафы и иные начисле-ния	погаше-ние	восста-новление резерва		учтенная по условиям договора	резерв по сомни-тель-ным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность – всего	**за 2022г.**	**17 142**	**-**	**9 548**	**-**	**(15 981)**	**-**	**(10 451)**	**258**	**-**
	за 2021г.	**6 933**	**-**	**10 602**	**-**	**(393)**	**-**	**-**	**17 142**	**-**
в том числе: Прочая	за 2022г.	17 142	-	9 548	-	(15 981)	-	(10 451)	258	-
	за 2021г.	6 933	-	10 602	-	(393)	-	-	17 142	-
Краткосрочная дебиторская задолженность – всего	**за 2022г.**	**14 213**	**(737)**	**11 164**	**597**	**(12 302)**	**(2 799)**	**10 451**	**24 123**	**(860)**
	за 2021г.	**17 849**	**(52)**	**7 958**	**15**	**(11 609)**	**(166)**	**-**	**14 213**	**(737)**

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность		
		учтенная по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	восстановление резерва		учтенная по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2022г.	7 224	(737)	4 880	453	(6 106)	(2 799)	-	6 451	(6)
	за 2021г.	5 230	(52)	3 881	-	(1 887)	(53)	-	7 224	(737)
Авансы выданные	за 2022г.	4 868	-	1 087	-	(2 615)	-	-	3 340	(854)
	за 2021г.	6 988	-	955	-	(3 075)	(113)	-	4 868	-
Прочая	за 2022г.	1 003	-	5 197	144	(2 463)	-	10 451	14 332	-
	за 2021г.	3 679	-	2 855	15	(5 546)	-	-	1 003	-
Расчеты по налогам и сборам	за 2022г.	1 118	-	-	-	(1 118)	-	-	-	-
	за 2021г.	1 952	-	267	-	(1 101)	-	-	1 118	-
Итого	**за 2022г.**	**31 355**	**(737)**	**20 712**	**597**	**(28 283)**	**(2 799)**	**X**	**24 381**	**(860)**
	за 2021г.	**24 782**	**(52)**	**18 560**	**15**	**(12 002)**	**(166)**	**X**	**31 355**	**(737)**

6.6. Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250 Бухгалтерского баланса)

Денежные средства, размещенные на депозитных счетах на срок менее 3-х месяцев, признаются Обществом денежными эквивалентами и отражаются по строке 1250 Бухгалтерского баланса.

Остаток денежных средств Общества на 31.12.2022 г. составил 159 482 тыс. руб., в т.ч.:

(тыс. руб.)

Счета/банк	Сальдо на 31.12.2022	Сальдо на 31.12.2021
Расчетные счета		
Расчетный, ПАО РОСБАНК	359	720
Расчетный 1, ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"	2 580	4 625
Расчетный 2, ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"	2 296	2 026
Расчетный, ПАО ПРОМСВЯЗЬБАНК	151 774	91 225
Итого	**157 009**	**98 597**
Касса		
Касса организации	183	268
Операционная касса	352	325
Итого	**535**	**593**
Валютные счета		
Текущий USD, ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"	-	852
Текущий EUR, ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"	-	3 097
Итого	**-**	**3 949**
Депозитные счета		
ПАО СБЕРБАНК	-	-
Итого	**-**	**-**
Кредитные карты	*1 938*	*4 537*
ИТОГО	**159 482**	**107 676**

6.7. Долгосрочные (краткосрочные) заемные обязательства (стр. 1410, 1510 Бухгалтерского баланса)

На 31.12.2022 в составе долгосрочных заемных обязательств (стр. 1410 Бухгалтерского баланса) Обществом отражена задолженность по договору займа б/№ от 21.07.2011, заключенному с ООО «Озерный край» (Займодавец), в размере 406 147 тыс. руб. Срок возврата займа не позднее 31.12.2026.

Сальдо непогашенных на 31.12.2022 процентов по вышеуказанному договору в размере 3 917 тыс. руб. подлежит погашению в течение года и отражено в составе краткосрочных заемных обязательств (стр. 1510 Бухгалтерского баланса).

6.8. Обязательства по аренде (стр. 1450, 1520 Бухгалтерского баланса)

На 31.12.2022 Обществом отражены арендные обязательства по Договору аренды земельного участка № М-01-021557 от 29.09.2010 с Департаментом городского имущества г. Москвы, определяемые в соответствии с ФСБУ 25/2018, в размере 80 270 тыс. рублей., в т.ч.:

- в составе прочих долгосрочных обязательств (стр. 1450 Бухгалтерского баланса) – 79 374 тыс. рублей;
- в составе краткосрочных обязательств (стр. 1520 Бухгалтерского баланса) – 896 тыс. рублей.

6.9. Кредиторская задолженность (стр. 1520 Бухгалтерского баланса)

Кредиторская задолженность Общества на 31.12.2022 г. составляет 92 228 тыс. руб.

Основными кредиторами Общества являются следующие контрагенты:

- МОЭК ПАО филиал № 11 Горэнергосбыт - 1 856 тыс. руб.
- ООО «ОЛИМП» – 1 989 тыс. руб.
- ООО «Рашэн Мэнэджмэнт Хотэл Кампани» - 18 668 тыс. руб.
- ООО ЧОО ХРАНИТЕЛЬ-СПАС - 1 904 тыс. руб.
- АО «АЛЬФА-БАНК» - 4 138 тыс. руб.
- ООО «Роза Хутор» – 2 738 тыс. руб.
- АБ «ЗКС» - 3 620 тыс. руб.
- ООО "ФЛСМИДТ РУС" – 1 862 тыс. руб.
- ЗАО "ПРОФЭСТЕЙТ" – 2 406 тыс. руб.

Наличие и движение кредиторской задолженности, долгосрочных (краткосрочных) заемных обязательств представлено в таблице:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
			поступление		выбыло		
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше-ние	изменение условий договора аренды	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	**за 2022г.**	**513 574**	**-**	**-**	**(17 874)**	**(10 179)**	**485 521**
	за 2021г.	**449 041**	**89 553**	**-**	**(25 020)**	**-**	**513 574**
в том числе: займы	за 2022г.	424 021	-	-	(17 874)	-	406 147
	за 2021г.	449 041	-	-	(25 020)	-	424 021
обязательства по аренде	за 2022г.	89 553	-	-	-	(10 179)	79 374
	за 2021г.	-	89 553	-	-	-	89 553

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
			поступление		выбыло		
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше-ние	изменение условий договора аренды	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	**за 2022г.**	**106 629**	**31 666**	**22 778**	**(63 001)**	**(1 926)**	**96 146**
	за 2021г.	**112 529**	**34 710**	**25 776**	**(66 386)**	**-**	**106 629**
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2022г.	21 557	8 772	-	(2 314)	-	28 015
	за 2021г.	10 873	12 317	-	(1 633)	-	21 557
авансы полученные	за 2022г.	37 648	14 184	-	(18 948)	-	32 884
	за 2021г.	35 429	10 663	-	(8 444)	-	37 648
расчеты по налогам и взносам	за 2022г.	42 689	6 404	-	(21 106)	-	27 987
	за 2021г.	53 947	8 908	1 822	(21 988)	-	42 689
займы	за 2022г.	1 757	-	22 778	(20 618)	-	3 917
	за 2021г.	9 741	-	23 954	(31 938)	-	1 757
прочая	за 2022г.	156	2 306	-	(15)	-	2 447
	за 2021г.	2 539	-	-	(2 383)	-	156
обязательства по аренде	за 2022г.	2 822	-	-	-	(1 926)	896
	за 2021г.	-	2 822	-	-	-	2 822
Итого	**за 2022г.**	**620 203**	**31 666**	**22 778**	**(80 875)**	**(12 105)**	**581 667**
	за 2021г.	**561 570**	**124 263**	**25 776**	**(91 406)**	**-**	**620 203**

6.10. Капиталы и резервы (стр. 1310, 1370 Бухгалтерского баланса; стр. 2400 Отчета о финансовых результатах)

На 31.12.2022 г. уставный капитал Общества составляет 21 379 тыс. руб., оплачен полностью.

Состав участников Общества на 31.12.2022 г.:

- ООО «Взморье» (ИНН 7715664718) – 49% доля участия,
- ООО «Волга Инвест» (ИНН 7715664676) – 25% доля участия,
- ООО «Органик Проект» (ИНН 7715664651) – 26% доля участия.

В 2022 г. участниками Общества решение о распределении прибыли за 2021 г. не принималось.

Нераспределенная прибыль (стр. 1370 Бухгалтерского баланса) по состоянию на 31.12.2022 г. составила 564 046 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. стоимость чистых активов Общества составила 585 425 тыс. руб., что больше размера Уставного Капитала Общества на отчетную дату.

Прибыль отчетного года составила 23 777 тыс. руб. (стр. 2400 Отчета о финансовых результатах).

6.11. Оценочные обязательства (строка 1540 Бухгалтерского баланса)

Общество формирует оценочные обязательства в виде резерва на предстоящую оплату отпусков работников.

По состоянию на 31.12.2022 г. сумма сформированного резерва составила 5.772 тыс. рублей.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	**6 095**	**8 362**	**6 808**	**1 877**	**5 772**
в том числе:					
Резерв предстоящих отпусков	6 095	8 362	6 808	1 877	5 772

VII. Расшифровка статей Отчета о финансовых результатах

7.1. Выручка (стр. 2110 Отчета о финансовых результатах)

Выручка Общества за 2022 год составила 521 485 тыс. руб. (стр. 2110 Отчета о финансовых результатах), в том числе по видам деятельности:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	2022 год		2021 год	
	(тыс. руб.)	%%	(тыс. руб.)	%%
Услуги гостиницы с рестораном	325 731	62,5	301 841	59,8
Выручка от сдачи в аренду офисных помещений	153 927	29,5	162 308	32,2
Выручка от оказания эксплуатационных услуг	34 032	6,5	33 014	6,5
Выручка от сдачи в аренду парковочных мест	7 795	1,5	7 578	1,5
Итого	**521 485**	**100**	**504 741**	**100**

7.2. Проценты к получению, прочие доходы (стр. 2320, 2340 Отчета о финансовых результатах)

Прочие доходы Общества в 2022 году составили 27 357 тыс. руб., в т. ч.:

- проценты к получению от размещения средств на депозитных счетах и проценты по выданным займам – 18 061 тыс. руб. *(стр. 2320 Отчета о финансовых результатах);*
- списание кредиторской задолженности – 4 507 тыс. руб.
- курсовая разница – 1 735 тыс. руб.;
- излишки по итогам инвентаризации товаров – 463 тыс. руб.;
- избыточная сумма оценочных обязательств по предстоящим отпускам – 1 877 тыс. руб.;
- прочие операционные доходы – 714 тыс. руб.

7.3. Себестоимость продаж, коммерческие расходы, управленческие расходы (стр. 2120, 2210, 2220 Отчета о финансовых результатах)

7.3.1. Расходы Общества по обычным видам деятельности в 2022 году составили 448 684 тыс. руб. (стр. 2120, 2210, 2220 Отчета о финансовых результатах), в том числе по элементам затрат:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	за 2022 г.	за 2021 г.
Материальные затраты	39 420	33 866
Расходы на оплату труда	101 921	93 396
Отчисления на социальные нужды	18 119	16 324
Амортизация	44 522	41 230
Прочие затраты	244 702	224 070
Итого расходы по обычным видам деятельности	**448 684**	**408 886**

В составе себестоимости продаж (стр. 2120 Отчета о финансовых результатах) отражены расходы в размере 334 932 тыс. руб., в т. ч.:

- расходы на оплату труда (с учетом страховых взносов) – 54 197 тыс. руб.;
- расходы на амортизацию – 44 033 тыс. руб.
- сумма налога на имущество за 2022 г. по объектам недвижимости, облагаемым по кадастровой стоимости – 60 837 тыс. руб.
- себестоимость готовых блюд в ресторане и барах – 20 205 тыс. руб.;
- расходы на услуги сторонних организаций - 43 388 тыс. руб.;
- услуги по предоставлению персонала – 29 305 тыс. руб.;
- расходы на электроэнергию, воду, прочие коммунальные расходы – 25 968 тыс. руб.;
- расходы на ремонт и обслуживание имущества – 16 742 тыс. руб.;
- расходы на вознаграждение туристическим агентствам – 8 315 тыс. руб.;
- расходы на услуги Управляющей компании ООО «Рашэн Мэнэджмэнт Хотэл Компани» - 7 717 тыс. руб.;
- расходы на услуги стирки, химчистки – 5 796 тыс. руб.;
- материалы для гостей – 6 662 тыс. руб.;
- прочие расходы по обычным видам деятельности – 11 767 тыс. руб.

7.3.2. В составе управленческих расходов (стр. 2220 Отчета о финансовых результатах) отражены расходы в размере 113 229 тыс. руб., в т. ч.:

- расходы на оплату труда (с учетом страховых взносов) – 65 558 тыс. руб.;
- расходы на амортизацию – 489 тыс. руб.;
- расходы на услуги Управляющей компании ООО «Рашэн Мэнэджмэнт Хотэл Компани» - 19 072 тыс. руб.;
- услуги технической инвентаризации объектов – 18 761 тыс. руб.;
- прочие расходы по обычным видам деятельности – 9 349 тыс. руб.

7.3.3. В 2022 г. коммерческие расходы Общества составили 523 тыс. руб. (2210 Отчета о финансовых результатах).

7.4. Проценты к уплате, прочие расходы (стр. 2330, 2350 Отчета о финансовых результатах)

Прочие расходы Общества в 2022 году составили 64 005 тыс. руб., в т. ч.:

- проценты, подлежащие уплате по полученному займу, в размере 29 336 тыс. руб. *(стр. 2330 Отчета о финансовых результатах)*;
- расходы на оплату услуг банков – 3 362 тыс. руб.;
- курсовая разница – 2 171 тыс. руб.;
- безвозмездный вклад в имущество ООО «Архипелаг Онекотан» - 24 500 тыс. руб.;
- отчисления в оценочные резервы – 2 922 тыс. руб.
- прочие операционные расходы – 1 714 тыс. руб.

7.5. Расчеты по налогу на прибыль.

Обществом Отчет о финансовых результатах составлен с соблюдением требований Приказа Минфина РФ от 19.11.2002 №114н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02» в редакции Приказа Минфина России от 20.11.2018 №236н.

В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются развернуто, соответственно в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

По строке 2412 Отчета о финансовых результатах отражена сумма отложенного налога на прибыль в размере 471 тыс. руб.

Структура отложенных налоговых активов и обязательств представлена в таблицах:

(тыс. руб.)

Виды активов и обязательств	признан ОНА	погашен ОНА	изменение	сальдо на 31.12.2022
Оценочные обязательства и резервы	225	290	(65)	1 154
Убыток текущего периода	444	444	-	-
Арендные обязательства	38 367		38 367	38 367
Итого	**39 036**	**734**	**38 302**	**39 521**

(тыс. руб.)

Виды активов и обязательств	признано ОНО	погашено ОНО	изменение	сальдо на 31.12.2022
Основные средства	16 820	969	15 851	17 203
Доходы будущих периодов	4	-	4	4
Проценты по обязательствам	21 976	-	21 976	21 976
Итого	**38 800**	**969**	**37 831**	**39 183**

По строке 2411 Отчета о финансовых результатах отражена сумма налога на прибыль в размере 12 847 тыс. руб.

(тыс. руб.)

№ стр.	Показатель	Сумма (база)	Показатель	Сумма (налог)
1.	Прибыль до налогообложения (за исключением прибыли, облагаемой по иным основаниям)	36 153	Условный расход по налогу на прибыль	7 231
2.	Постоянные налоговые разницы, увеличивающие налогооблагаемую прибыль	25 727	Постоянный налоговый расход	5 145
3.	Изменение временных налогооблагаемых разниц текущего периода	191 512	Отложенные налоговые активы	38 302
4.	Изменение временных вычитаемых разниц текущего периода	(189 156)	Отложенные налоговые обязательства	(37 831)
5.	**Налогооблагаемая прибыль**	**64 236**	**Текущий налог на прибыль** *(стр. 1 + стр. 2 + стр. 3 + стр. 4 + стр. 5)*	**12 847**

VIII. Прочая информация.

8.1. Информация о связанных сторонах

8.1.1. В ходе своей обычной деятельности Общество совершает операции с предприятиями, являющимися связанными сторонами в соответствии с российским законодательством, в т.ч.:

Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным
Бачин Сергей Викторович	Бенефициар (контролирует Общество)
Макаров Евгений Владимирович	Лицо оказывает значительное влияние на Общество. Осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества - Генеральный директор Общества
Общество с ограниченной ответственностью «Взморье»	Организация владеет 49% долей, составляющих уставный капитал Общества.
Общество с ограниченной ответственностью «Волга Инвест»	Организация владеет 25% долей, составляющих уставный капитал Общества.
Общество с ограниченной ответственностью «Органик Проект»	Организация владеет 26% долей, составляющих уставный капитал Общества.

Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным
Общество с ограниченной ответственностью «Архипелаг Онекотан»	Доля участия Общества в уставном капитале – 100%

8.1.2. Размер вознаграждения за 2022 г. основному управленческому персоналу Общества составил 21 007 тыс. руб., в том числе премии 17 217 тыс. руб., размер начисленных страховых взносов – 3 207 тыс. руб.

8.2. Хозяйственные операции со связанными сторонами.

В 2022 г. со связанными сторонами (юридическими лицами) Обществом осуществлялись следующие операции:

- ООО «ЗАВИДОВО ДЕВЕЛОПМЕНТ» - погашен займ в сумме 47 637 тыс. руб.;
- ООО «Архипелаг Онекотан» - перечислен вклад в имущество в сумме 24 500 тыс. руб.

Начисленные и погашенные проценты по договорам выданных займов составили:

(тыс. руб.)

контрагент	начислены проценты	погашены проценты
ООО «ВЗМОРЬЕ»	1 152	-
ООО «ВОЛГА ИНВЕСТ»	3 254	-
ООО «ЗАВИДОВО ДЕВЕЛОПМЕНТ»	5 141	15 981

8.3. События после отчетной даты.

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества не возникли.

Генеральный директор **Е.В. Макаров**

24 марта 2023 г.