

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		Выбыло		Переоценка				
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	1 263	(168)	145	(633)	110	(51)	-	777	(109)
	5110	за 2021г.	1 263	(118)	-	-	-	(51)	-	1 263	(168)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5101	за 2022г.	1 263	(168)	145	(633)	110	(51)	-	777	(109)
	5111	за 2021г.	1 263	(118)	-	-	-	(51)	-	1 263	(168)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	145	-	(145)	-
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2022г.	-	145	-	(145)	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	-
Веб сайт https://www.hyattretrovskyark-hotel.ru/							



Руководитель
**Елизаров Дмитрий
 Матвеевич**

(подпись)
 (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	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	5240	за 2022г.	10	71 063	-	(70 401)	663
	5250	за 2021г.	82	12 312	-	(12 384)	10
в том числе:	5241	за 2022г.	10	858	-	(195)	663
	5251	за 2021г.	82	7 636	-	(7 707)	10
Производственный и хозяйственный инвентарь	5242	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	5243	за 2022г.	-	4 639	-	(4 639)	-
	5253	за 2021г.	-	4 106	-	(4 106)	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5244	за 2022г.	-	8 894	-	(8 894)	-
	5254	за 2021г.	-	571	-	(571)	-
Офисное оборудование	5245	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2021г.	-	-	-	-	-
Сооружения	5246	за 2022г.	-	56 673	-	(56 673)	-
	5256	за 2021г.	-	-	-	-	-
Здания	5246	за 2022г.	-	56 673	-	(56 673)	-
	5256	за 2021г.	-	-	-	-	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	3 769 494	3 673 444	15 600 840
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель _____
 (подпись)

Елизаров Дмитрий
 Матвеевич
 (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Елизаров Дмитрий
Матвеевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	25 390	13 836	7 556
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	306	151	-
многооборотная тара	5446	306	151	-



Руководитель
 Елизаров Дмитрий
 Матвеевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-
в том числе:						
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	39 585	(6 444)	46 560	(5 185)
	5530	за 2021г.	42 080	(10 239)	39 585	(6 444)
в том числе:						
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	27 431	(6 444)	25 377	(5 185)
	5531	за 2021г.	28 874	(10 239)	27 431	(6 444)
Авансы выданные	5512	за 2022г.	8 523	-	13 738	-
	5532	за 2021г.	6 994	-	8 523	-
Прочая	5513	за 2022г.	3 631	-	7 445	-
	5533	за 2021г.	6 212	-	3 631	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	39 585	(6 444)	46 560	(5 185)
	5520	за 2021г.	42 080	(10 239)	39 585	(6 444)

5.2. Просроченная Дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	6 920	1 736	6 829	385	11 145	906
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	6 920	1 736	6 829	385	11 145	906
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Остаток на конец периода
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	37 474	1 742 085
	5571	за 2021г.	136 863	37 474
в том числе:				
кредиты	5552	за 2022г.	-	-
	5572	за 2021г.	-	-
займы	5553	за 2022г.	-	-
	5573	за 2021г.	-	-
прочая	5554	за 2022г.	-	-
	5574	за 2021г.	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	5555	за 2022г.	37 474	-
	5575	за 2021г.	136 863	37 474
Расчеты по аренде по ФСБУ 25	5556	за 2022г.	-	1 742 085
	5576	за 2021г.	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	471 550	308 826
	5580	за 2021г.	274 104	471 550
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	357 334	211 548
	5581	за 2021г.	210 678	357 334
авансы полученные	5562	за 2022г.	28 263	27 716
	5582	за 2021г.	24 509	28 263
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	62 469	10 954
	5583	за 2021г.	26 114	62 469
кредиты	5564	за 2022г.	-	-
	5584	за 2021г.	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-
	5585	за 2021г.	-	-
прочая	5566	за 2022г.	23 484	25 676
	5586	за 2021г.	12 803	23 484
Расчеты по аренде по ФСБУ 25	5567	за 2022г.	-	32 932
	5587	за 2021г.	-	-
Итого	5550	за 2022г.	509 024	2 050 911
	5570	за 2021г.	410 967	509 024

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	103 340	125 529	57 036
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	103 340	125 529	57 036
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель
 Елизаров Дмитрий
 Матвеевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	210 154	199 222
Расходы на оплату труда	5620	215 684	199 654
Отчисления на социальные нужды	5630	61 380	53 518
Амортизация	5640	122 960	83 103
Прочие затраты	5650	420 813	698 991
Итого по элементам	5660	1 030 991	1 234 488
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	2	-
Изменение остатков (прирост [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др. готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 030 993	1 234 488



(Handwritten signature)

Руководитель
(подпись)

(Handwritten signature)

Елизаров Дмитрий
Матвеевич
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	10 810	25 751	(22 669)	(1 347)	12 545
в том числе:						
Оценочные обязательства по вознаграждениям работников (резервы предстоящих расходов на оплату отпусков, в том числе страховых взносов по ним)	5701	2 377	17 496	(14 274)	(1 347)	4 252
Оценочные обязательства по вознаграждениям работников (резервы предстоящих расходов на выплату вознаграждения по итогам работы года и страховые взносы на данную выплату)	5702	8 433	8 255	(8 394)	-	8 294



Руководитель _____
 (подпись)

 (расшифровка подписи)

**Елизаров Дмитрий
 Матвеевич**

30 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801 5810	- -	137 598 884	132 623 606
в том числе:				
Кредитное соглашение 2855 от 21.12.2011г.	5811	-	66 805 443	64 713 661
Кредитное соглашение 3021 от 31.08.2012г	5812	-	33 722 249	32 380 227
Кредитное соглашение 3356 от 26.12.2013г.	5813	-	37 071 191	35 529 718



Елизаров Дмитрий
Матвеевич
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего	5910	-	-	-	-
в том числе:	5920	-	-	-	-
за 2022г.	5911	-	-	-	-
за 2021г.	5921	-	-	-	-



Руководитель _____
 (подпись)

Елизаров Дмитрий
 Матвеевич
 (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**

Общества с ограниченной ответственностью

«Отель в Петровском парке»

за 2022 год

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества с ограниченной ответственностью «Отель в Петровском парке» за 2022 год

Данные Пояснения к бухгалтерской отчетности являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Отель в Петровском парке» (краткое наименование: ООО «ОПП») за 2022 год, подготовленной в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Дата государственной регистрации: 10 декабря 2014.

ОГРН 1147748005481

ИНН 7714954816

КПП 771401001

Зарегистрировано в МИФНС № 46 по г. Москве 10.12.2014 (свидетельство серия 77 номер 017457886), не является субъектом малого и среднего предпринимательства (СМП).

Юридический адрес Общества: 125167, Москва г, Ленинградский пр-кт, дом № 36, строение 31, этаж 1, помещение 2, комнаты 3-12.

Фактический адрес Общества: 125167, Москва г, Ленинградский пр-кт, дом № 36, строения 31-33

Телефон/факс: (495) 479 12 34

Общество осуществляет основную деятельность по коду 55.10 «Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания». Деятельность ведется по адресу *Москва г, Ленинградский пр-кт, дом № 36, строения 31-33 в гостинице Хаятт Ридженси Москва, Петровский парк (гостиница работает под международным брендом Hyatt Regency)*. Официальное открытие гостиницы состоялось 15 декабря 2017 года, но полноценное обслуживание гостей с 28 марта 2018 года. На период с 15 декабря 2017 по 28 марта 2018 года гостиница работала в режиме «легкого открытия» (проводилось полноценное дооснащение отеля, оказывался не полный комплекс гостиничных услуг постояльцам). Дополнительным видом деятельности является управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ООО «ОПП» является Управляющей компанией недвижимым имуществом по исполнению обязанностей по эксплуатации, техническому обслуживанию, содержанию и управлению общим имуществом Зданий).

Численность работающих на 31 декабря 2022 г. сотрудников ООО «ОПП» (далее – Общество) составила 195 человек (на 31.12.2021 – 189 человек), среднесписочная численность сотрудников за 2022 год 175 человек (за 2021 г. – 178 чел.).

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Уставный капитал и резервный капитал

По состоянию на 31.12.2022 г. и 31.12.2021 г. уставный капитал ООО «ОПП» составляет 222 606 тыс. рублей. Уставный капитал Общества оплачен полностью. В 2019 году был создан резервный капитал в сумме 462 тыс. руб. за счет направления 5% чистой прибыли за 2018 год (на основании протокола ОСУ от 24.04.2019 № 2/2019). В 2019 году был создан добавочный капитал в сумме 46 069 тыс. руб. за счет вкладов участников Общества (на основании протокола ОСУ от 18.07.2019 № 4/2019). В течение 2021-2020 годов изменений размеров уставного, добавочного, резервного капиталов не было. В 2022 году был создан резервный капитал в сумме 2 622 тыс. руб. за счет направления 5% чистой прибыли за 2021 год (на основании Решения единственного участника №1/2022 от 29.04.2022).

До 15.03.2022 г. владельцами долей являются следующие лица:

Наименование	Доля
--------------	------

Акционерное общество «Гостиничная Компания»	1 %
Общество с ограниченной ответственностью ВТБ АРЕНА	99%

С 15.03.2022 единственным участником Общества является АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГОСТИНИЧНАЯ КОМПАНИЯ" со 100% долей участия

Изменения в правоустанавливающие документы

На основании Протокола заседания Совета директоров Общества от 25 мая 2022 года были продлены полномочия действующего Генерального Директора Общества путем его переизбрания на новый срок (по 07 июня 2023 года).

Члены Совета директоров Общества на дату составления настоящих пояснений переизбраны 29 апреля 2022 г (Решение единственного участника №1/2022 от 29.04.2022) в следующем составе:

1. Адамов Виктор Евгеньевич;
2. Белова Наталья Евгеньевна;
3. Карелов Алексей Борисович;
4. Попов Максим Анатольевич;
5. Романенко Вероника Викторовна.

Изменений в 2021-2022 гг в составе Совета Директоров не было.

Объем полномочий органов управления ООО «ОПП» определяется положениями Устава ООО «ОПП» и действующим законодательством Российской Федерации.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» (далее – Закон о бухгалтерском учете) и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность Общества за 2022 г. была подготовлена в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Согласно учетной политике в бухгалтерской отчетности Общество раскрывает информацию об отдельных видах активов, обязательств, доходах и расходах с учетом уровня существенности такого показателя. Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет не менее 10%. Под итогом соответствующих данных понимается в Бухгалтерском балансе – валюта баланса или отдельная строка; в Отчете о финансовых результатах - сумма доходов и расходов; в Отчете о движении денежных средств – общая сумма денежных поступлений (платежей) по каждому из видов деятельности (текущей, инвестиционной, финансовой); в Приложениях к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых вложениях – итоговая сумма по каждому разделу.

Основные средства

Бухгалтерский учет объектов основных средств осуществляется ООО «ОПП» в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утвержденного Приказом Министерства финансов РФ № 204н от 17.09.2020 года. ООО «ОПП» на основании п. 2 приказа Минфина России от 17.09.2020 N 204н добровольно применяет положения ФСБУ 6/2020 "Основные средства" с 01.01.2021.

Актив, независимо от его стоимости, принимается к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, в отношении которых выполняются условия согласно п. 4 ФСБУ 6/2020 "Основные средства", а именно:

- а) имеет материально-вещественную форму;
- б) 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, для управленческих нужд;
- в) объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- г) объект способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

Срок полезного использования Основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования с учетом морального и физического износа, а также нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта на дату ввода в эксплуатацию Основного средства.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

Ликвидационной стоимостью объекта основных средств считается величина, которую организация получила бы в случае выбытия данного объекта, после вычета предполагаемых затрат на выбытие. Ликвидационная стоимость определяется при первоначальном признании ОС. В случаях, перечисленных в п. 31 ФСБУ 6/2020, ООО «ОПП» считает ликвидационную стоимость равной нулю.

Объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Стоимость основных средств погашается посредством амортизации. Начисление амортизации производится независимо от результатов финансово-хозяйственной деятельности ООО «ОПП» за отчетный период исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования объекта основных средств. Способ начисления амортизации основных средств в бухгалтерском и налоговом учете – линейный. Начисление амортизации по основным средствам не приостанавливается.

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Затраты на текущий ремонт основных средств (т.е. с целью восстановления неисправности (работоспособности объекта, а также поддержания эксплуатационных показателей) включаются в расходы отчетного периода в полном объеме.

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

В 2022 году Общество произвело пересмотр элементов амортизации по используемым основным средствам. В результате пересмотра сумма 170 тыс. руб. излишне начисленной амортизации отражена в составе прочих расходов текущего периода, т.к. незначительна. Признаки обесценения основных средств в 2022 году отсутствуют.

Капитальные вложения

Бухгалтерский учет капитальных вложений при их наличии осуществляется ООО «ОПП» в соответствии с ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 204н от 17.09.2020 года. ООО «ОПП» на основании п. 2 приказа Минфина России от 17.09.2020 N 204н добровольно применяет положения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" с 01.01.2021.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- а) понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией, в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- б) определена сумма понесенных затрат или приравненная к ней величина.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при соблюдении условий, установленных настоящим пунктом, вне зависимости от того, осуществлены ли они при первоначальном приобретении, создании объектов основных средств или при последующем улучшении и (или) восстановлении их.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств (основание: п. 9 ФСБУ 26/2020). Не считается затратами предварительная оплата поставщику (продавцу, подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления имущества, имущественных прав, выполнения работ, оказания услуг.

Капитальные вложения признаются по мере осуществления фактических затрат.

Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами и учитываются в соответствии с ФСБУ 6/2020.

Капитальные вложения, которые выбывают или не способны приносить организации экономические выгоды в будущем, списываются с бухгалтерского учета. Капитальные вложения подлежат списанию в том отчетном периоде, в котором они выбывают или прекращаются при отсутствии перспектив возобновления или продажи.

ООО «ОПП» применяет ФСБУ 26/2020 перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящего Стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета). Признаки обесценения капитальных вложений в 2022 году отсутствуют.

Производственные запасы

Бухгалтерский учет запасов в ООО «ОПП» осуществляется в соответствии с требованиями

ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина России от 15.11.2019 №180н.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости на приобретение каждой единицы. В фактическую себестоимость запасов не включаются налог на добавленную стоимость и иные возмещаемые налоги (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации), а также проценты по кредитам и займам и иные расходы по заемным средствам. Затратами, включаемыми в фактическую себестоимость запасов, которые организация получает безвозмездно, считается справедливая стоимость этих запасов.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором были понесены (Основание: п. 2 ФСБУ 5/2019).

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

Запасы списываются (признаются расходом) (Основание: п. 41 ФСБУ 5/2019):

а) одновременно с признанием выручки от их продажи;

б) при выбытии в случаях, отличных от продажи;

в) при возникновении обстоятельств, в связи с которыми организация не ожидает поступление экономических выгод в будущем от потребления (продажи, использования) запасов.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности раскрывается с учетом существенности следующая информация (Основание: п. 45 ФСБУ 5/2019):

- балансовая стоимость запасов на начало и конец отчетного периода и движения запасов за отчетный период

- балансовая стоимость запасов, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе запасов, находящихся в залоге;

Учет аренды. Право пользования активами (ППА).

Бухгалтерский учет арендных отношений Обществом осуществляется с учетом ФСБУ 25/2018, введенного в действие Приказом Минфина России от 16 октября 2018 г. N 208н., начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год. В соответствии с п.50 ФСБУ 25 применяется упрощенный порядок перехода, корректировка сделана 01.01.2022 без изменения остатков на 31.12.2021г. Показатели годовой бухгалтерской отчетности за прошлые отчетные периоды, представленные в отчетности за 2022 год, ретроспективно не пересчитываются.

Положения ФСБУ 25/2018 не применяются к объектам бухгалтерского учета, не классифицированным как объекты учета аренды в соответствии с условиями Положения. ООО ОПП не применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца года (основание – п. 51 ФСБУ 25/2018).

Стандарт применяется к объектам бухгалтерского учета, классифицированным как объекты учета аренды.

№ п/п	Номер договора	Дата договора	Контрагент	Статус заказчика по договору (ОПП)	Применение положений ФСБУ 25
1	Б/н	20.07.2016	ООО «ВТБ Арена»	Арендатор	Применяются
2	УКД-3169/2020	01.07.2020	ООО «ВТБ Арена»	Арендатор	Применяются
3	Б/н	19.04.2021	ООО «Голливуд»	Арендодатель	Не применяются
4	Б/н	17.12.2019	ООО «ПремьерСпорт»	Арендодатель	Не применяются
5	Б/н	22.03.2019	ООО «ПремьерСпорт»	Арендодатель	Не применяются

Далее более детально будут рассматриваться только договоры финансовой аренды, подпадающие под положения ФСБУ 25/2018.

Договор аренды помещений б/н от 20.07.2016.

Договор заключен на стадии строительства арендуемых по Договору помещений гостиницы. Арендатор по данному договору осуществляет деятельность гостиничного комплекса категория «5 звезд» по стандартам и правилам гостиничного оператора «Хайатт Интернешенел».

По условиям договора арендодатель обязуется передать арендатору во временное владение и пользование помещения в здании с находящимся в них оборудованием (п. 2.1.1 Договора).

При этом:

- под помещениями понимаются помещения, расположенные по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, владение 36 (по окончании строительства адрес нахождения помещений определен как Ленинградский проспект, дом 36, строения 31 и 33, а также Ленинградский проспект, САО, район Аэропорт, владение 36 – в отношении подземных помещений), а именно: помещения в корпусе 1 (гостиница), часть помещений в корпусе 2 (апарт-отель), технические помещения и подземный паркинг;

- под оборудованием понимаются оборудование и мебель, необходимые для осуществления арендатором услуг гостиничного обслуживания.

Имущество, как движимое, так и недвижимое, передано арендатору для оказания гостиничных услуг (п. 2.5.1 Договора).

Данный договор заключен на 25 календарных лет, срок начинает исчисляться в дату начала аренды (дата передачи арендованного имущества арендатору, п. 2.1.3 Договора) (п. 2.3.1 Договора).

Арендованное имущество передано арендатору 27.11.2017 (передаточные акты № 1, 2).

Следовательно, срок аренды по Договору истекает 26.11.2042.

Срок аренды, установленный Договором, связан с наличием у арендатора Соглашения с гостиничным оператором «Хайатт Интернешенел», в рамках которого осуществляется деятельность гостиницы (т.е. использование арендатором переданного по Договору имущества). Указанное Соглашение действует с даты открытия гостиницы и истекает 31 декабря 25-го полного финансового года после открытия. Согласно выдержке из Соглашения, оно может быть продлено на два последовательных периода продолжительностью 10 лет по взаимной договоренности сторон.

Возврат помещений и оборудования предусмотрен только при истечении срока аренды или дня досрочного расторжения Договора (п. 6.1.1 Договора).

То есть арендатор получает выгоду, используя полученное имущество по назначению в течение всего срока аренды.

Договором не предусмотрена возможность использования переданного в аренду имущества третьими лицами (за исключением случая, когда арендодатель письменно выражает согласие на сдачу в субаренду арендуемого имущества, передачу путем цессии, залога или обременения прав по Договору, прав на помещения и оборудование; при этом арендодатель имеет право не давать такое согласие по своему исключительному усмотрению (п. 7.4.1 Договора)).

Договором также не предусмотрены возможность и какие-либо способы влияния арендодателя на объем экономических выгод, получаемых арендатором.

Поэтому арендатор имеет право получать практически все экономические выгоды, связанные с использованием предмета аренды.

Сдавать в субаренду арендатор может только при наличии письменного согласия от арендодателя, которое он может не дать исключительно по своему усмотрению (п. 7.4.1 Договора).

О праве арендатора самостоятельно принимать ключевые решения, связанные с использованием арендованного имущества, свидетельствует тот факт, что никакие иные положения Договора не ограничивают арендатора при оказании гостиничных услуг самостоятельно принимать решения, в частности, в отношении:

- выбора контрагентов (как среди поставщиков и подрядчиков, так и среди потребителей гостиничных услуг);
- определения ценовой политики при оказании гостиничных услуг;
- установления и реализации политики в отношении персонала (работников), прямо или косвенно участвующих в оказании гостиничных услуг.

Данное право сохраняется за арендатором в течение всего срока аренды. Договором не закреплено право арендодателя каким-либо образом влиять на порядок использования арендуемого имущества, кроме обозначенных выше положений.

Поэтому в данном случае арендодатель не имеет возможности принимать решения, которые влияли бы на экономические выгоды, получаемые от использования движимого и недвижимого имущества. Арендатор самостоятельно определяет, как и когда он будет его использовать (с учетом разрешенного использования, санитарных норм и т.п.).

Договором предусмотрено осуществление арендатором следующих платежей:

- арендная плата (постоянная и переменная часть) (п. 3.1 Договора);
- возмещение расходов арендодателя на государственную регистрацию Договора, включая регистрацию дополнительных соглашений к нему, а также регистрацию расторжения Договора.

Постоянная часть арендной платы представляет собой наибольшую из величин:

- сумму, полученную умножением фиксированной ставки за 1 кв. м арендуемой площади в год на арендуемую площадь, деленную на 12 месяцев, в т.ч. НДС;

- сумму, рассчитанную как 90% валовой прибыли от основной деятельности арендатора, в т.ч. НДС.

Валовая прибыль от основной деятельности определяется как разница между выручкой, полученной арендатором от оказания гостиничных услуг, и расходами, понесенными арендатором на содержание, эксплуатацию и осуществление надзора за эксплуатацией помещений и оборудования, по перечню, установленному п. 3.1.2.2 Договора.

Переменная часть арендной платы включает (п. 3.1.7 Договора в редакции дополнительных соглашений от 25.06.2018 № 4, от 07.12.2021 № 12):

- расходы арендодателя на эксплуатационное обслуживание общего имущества Корпуса 1, Корпуса 2 и части подземного сооружения многофункционального центра. Согласно устным пояснениям, полученным от арендатора, данная составляющая переменной части арендной платы

является фиксированной величиной (определяемой путем умножения площади общего имущества, приходящейся на арендатора, и фиксированной ставки за квадратный метр площади). При этом из Договора не следует постоянный характер суммы данной составляющей переменной части арендной платы;

- возмещение арендодателю стоимости коммунальных услуг, потребленных арендатором.

Арендная плата подлежит изменению один раз в год, что оформляется дополнительным соглашением к Договору (п.3.1.6 Договора).

Государственную регистрацию Договора, включая дополнительные соглашения нему, арендодатель может осуществлять как самостоятельно, так и с привлечением специализированных по оказанию услуг по государственной регистрации прав на недвижимое имущество организаций (п. 4.1.4 Договора).

Анализ необходимости включения в состав арендных платежей для целей применения положений ФСБУ 25/2018 позволяет классифицировать предусмотренные Договором платежи следующим образом:

Фиксированные платежи (в том числе по существу фиксированные платежи). К данному виду платежей относятся:

постоянная часть арендной платы, предусмотренная Договором в твердой сумме (т.е. исчисляемая посредством умножения фиксированной ставки за 1 кв. м арендуемой площади в год на величину арендуемой площади и деленная на 12 месяцев (не включая сумму НДС)).

Указанная величина является постоянной к уплате, т.е. она всегда будет уплачена арендатором:

- либо когда она представляет собой окончательную сумму арендной платы (т.е. является наибольшей из двух величин, предусмотренных п. 3.1.1 Договора);

- либо она является частью арендной платы, когда размер последней определяется исходя из установленного процента от валовой прибыли от основной деятельности арендатора, и арендатор осуществляет по итогам установленного периода (квартала – п. 3.1.5 Договора в редакции дополнительного соглашения от 16.04.2019 № 7) доплату между уже уплаченной твердой величиной и размером арендной платы, исчисленной исходя из установленного процента от валовой прибыли арендатора;

переменная составляющая арендной платы в части, относящейся к возмещению расходов арендодателя на эксплуатационное обслуживание общего имущества (в том случае, если из первичных документов арендодателя (счета, акты и т.п.) можно сделать вывод о фиксированной величине переменной составляющей арендной платы). Данная сумма всегда подлежит перечислению арендодателю в составе переменной части арендной платы;

Возмещение расходов арендодателя (п.4.1.4, 4.1.6 Договора):

- по первичной государственной регистрации Договора. Однако, поскольку такое возмещение осуществлялось до 2022 года, при переходе на ФСБУ 25/2018 в упрощенном порядке оно не учитывается в исчислении величин права пользования активом и обязательства по аренде;

- по государственной регистрации последующих дополнительных соглашений к Договору в размере государственной пошлины, подлежащей уплате при осуществлении указанных регистрационных действий, за каждый год в течение оставшегося, начиная с 2022 года, срока аренды. Плата за регистрацию изменений к Договору является фиксированной (размер государственной пошлины, установленной НК РФ). Стороны Договора определили, что арендная плата пересматривается ежегодно, изменения оформляются дополнительными соглашениями к Договору (п.3.1.1.3, п. 3.1.6 Договора в редакции дополнительных соглашений). Это позволяет сделать вывод о том, что как минимум один раз в год стороны будут оформлять дополнительное соглашение к Договору с целью установления размера арендной платы на очередной год аренды. Поэтому можно достоверно оценить расходы арендатора по возмещению затрат арендодателя на регистрационные действия.

Данные платежи арендатора учитываются при определении величин, отражаемых в бухгалтерском учете права пользования активом и обязательства по аренде.

Переменные платежи, не зависящие от индекса или ставки. К данному виду платежей относятся:

- переменная составляющая арендной платы в части, относящейся к возмещению арендодателю стоимости коммунальных услуг, потребленных арендатором;

- постоянная часть арендной платы, если ее величина определяется исходя из установленного процента от валовой прибыли арендатора от основной деятельности. Поскольку затруднительно достоверно определить объем валовой прибыли арендатора в будущем, соответственно, и рассчитать размер арендной платы, подлежащей перечислению арендатором, не представляется возможным;

- возмещение расходов арендодателя на государственную регистрацию Договора, включая регистрацию дополнительных соглашений к нему, а также регистрацию расторжения Договора, кроме расходов в сумме государственной пошлины, подлежащей уплате за соответствующие ежегодные регистрационные действия. В соответствии с п. 4.1.4 Договора арендодатель для регистрации изменений в Договоре вправе привлечь третьих лиц, что увеличивает расходы арендодателя на осуществление соответствующих регистрационных действий на стоимость услуг, оказываемых данными лицами. Вознаграждение третьих лиц в данном случае не подлежит достоверной

предварительной оценке.

Указанные платежи не участвуют при формировании фактической стоимости права пользования активом и обязательства по аренде.

Арендатор не вправе производить неотделимые изменения или улучшения в Помещениях, а также изменения и улучшения инженерных систем без предварительного письменного согласия Арендодателя. При завершении производства Улучшений Арендатора такие Улучшения Арендатора становятся собственностью Арендатора. В Дату Передачи Улучшений Арендатора все неотделимые Улучшения Арендатора становятся собственностью Арендодателя, за исключением любых Улучшений Арендатора, о которых Арендодатель и Арендатор договорились в письменной форме, что они не передаются в собственность Арендодателя. По истечении Срока Аренды или расторжении настоящего Договора, Арендатор обязан удалить все Улучшения Арендатора, которые не должны стать собственностью Арендодателя.

Договор аренды помещений УКД-3169/2020 от 01.07.2020.

В соответствии с п. 1.1 Договора арендатору передаются помещения (помещение № 2 площадью 255,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 36, стр. 1, комнаты 1-2) с находящимся в них оборудованием, мебелью и иным имуществом. Данное помещение используется как офисное помещение.

Арендуемое имущество передано арендатору по передаточному акту от 01.01.2020, которое также содержит индивидуальные характеристики передаваемого имущества (как движимого, так и недвижимого).

Договором напрямую не предусмотрено право арендодателя заменить переданное в аренду имущество на иное аналогичное.

Данный договор был заключен на 11 месяцев на срок до 30.11.2020 (п. 2.2 Договора). Договор продлевался дважды, каждый раз на 11 месяцев. Срок окончания аренды – 30.09.2022 (дополнительное соглашение к Договору от 01.11.2021 № 2), 31.12.2022 (дополнительное соглашение к Договору от 29.09.2022 № 3).

Основываясь на достаточной уверенности арендатора в продлении Договора, фактически срок аренды составит более 12 месяцев и в 2022 году не заканчивается, что исключает упрощение учетных процедур. Фактический срок аренды истекает 31.08.2023.

17.11.2022 Данный договор расторгнут по соглашению сторон, Арендатор выкупил помещения, мебель и часть оборудования в собственность.

Договором предусмотрено осуществление арендатором следующих платежей (п. 3.1 Договора):

- арендная плата;
- обеспечительный платеж.

Размер арендной платы определен сторонами в твердой величине, включающей НДС (п. 3.2.1 Договора). Договором не предусмотрено использование каких-либо коэффициентов, индексов и пр. при определении величины арендной платы.

Арендная плата включает в себя плату за пользование мебелью и оборудованием, плату за услуги по содержанию помещений и общего имущества здания, а также плату за коммунальные услуги, предоставляемые в помещениях (п. 3.2.2 Договора).

Величина обеспечительного платежа установлена в размере, равном месячной ставке арендной платы (п. 3.3.1 Договора).

Фиксированные платежи (в том числе по существу фиксированные платежи). К данному виду платежей относится арендная плата в сумме, предусмотренной Договором (с учетом дополнительных соглашений к нему).

Такие платежи учитываются при определении величин, отражаемых в бухгалтерском учете права пользования активом и обязательства по аренде.

По состоянию на 01.01.2022 арендатор имеет задолженность перед арендодателем по уплате арендных платежей в 1 ежемесячном размере. Порядок включения имеющейся у арендатора кредиторской задолженности при формировании величины права пользования активом и обязательства по аренде в настоящее время законодательством не урегулирован.

Если между арендатором и арендодателем достигнуто соглашение о сроках погашения такой задолженности (т.е. существует определенность, что задолженность подлежит уплате в установленный срок), ее сумма может быть включена в расчет величины обязательства по аренде. При этом, поскольку сумма кредиторской задолженности в установленные сроки была признана арендатором в составе соответствующих расходов, что оказало влияние на данные отчета о финансовых результатах, сумма такой задолженности:

- не должна включаться в сумму будущих платежей по договору аренды, подлежащих дисконтированию для определения общей величины обязательства по аренде, а также не должна учитываться при начислении процентов на сумму обязательства по аренде;
- подлежит списанию при отражении арендатором в бухгалтерском учете операций, связанных с переходом на применение положений ФСБУ 25/2018.

Поскольку между арендатором и арендодателем отсутствует соглашение о сроках погашения такой задолженности, формирование величин права пользования активом и обязательства по аренде сформированы без учета суммы такой задолженности.

Возврат Арендатором Арендодателю Помещения оформляется Актом Возврата при условии предварительного выполнения Арендатором процедуры возврата, предусмотренной Договором. При этом Арендодатель будет иметь право удержать из суммы Обеспечительного Платежа стоимость работ (обоснованно рассчитанную Арендодателем), необходимую для приведения Помещения в состояние, соответствующее первоначальному. Если стоимость работ (включая стоимость материалов и оборудования), необходимых для приведения Помещения в состояние, соответствующее требованиям Договора, превышает сумму Обеспечительного Платежа, Арендатор обязан оплатить Арендодателю соответствующую сумму превышения.

Арендатор не вправе производить текущий ремонт в Помещении, за исключением незначительных ремонтных работ, когда такие работы необходимы для сохранения Помещения, Мебели и Оборудования, находящихся в Помещении, в хорошем удовлетворительном состоянии. Такие работы производятся Арендатором с предварительного письменного согласия Арендодателя и за счет Арендатора. Более никаких улучшений Арендатор не имеет право совершать.

Риски, связанные с правами на предмет аренды, остаются у Собственника имущества.

Право пользования активами (ППА) у арендатора отражаются в бухгалтерском балансе по строке 1150 «Основные средства». Порядок учета операций по договорам операционной аренды у арендодателя осуществляется равномерно (п. 42 ФСБУ 25/2018).

На основании п. 50 ФСБУ 25/2018 вместо ретроспективного пересчета арендатор может по каждому договору аренды единовременно признать на конец года, предшествующего году, начиная с которого применяется Стандарт, право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. В соответствии с этим ООО ОПП не применяет ретроспективный пересчет.

Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде – приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей.

В соответствии с п.п. 18 – 20 ФСБУ 25/2018:

- величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

- величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и процентной ставки, определенной в соответствии с пунктом 15 настоящего Стандарта. Периодичность начисления процентов выбирается арендатором в зависимости от периодичности арендных платежей и от наступления отчетных дат.

- начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе расходов арендатора, за исключением той их части, которая включается в стоимость актива.

Остающиеся неуплаченными арендные платежи дисконтируются по ставке, по которой арендатор привлекал или мог бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Также, в соответствии с п. 15 ФСБУ 25/2018 приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Дисконтирование производится с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды. Для определения ставки дисконтирования Общество использует статистику с официального сайта Банка России: информация о процентных ставках по кредитам нефинансовым организациям в рублях по разделам ОКВЭД2. В соответствующей таблице имеется информация о ставках по кредитам на срок свыше 1 года по разделу «Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания». В связи с тем, что Общество не обладает информацией о ставках привлечения заемных средств из обслуживающих банков, то руководствуемся официальными открытыми источниками информации и используется статистика Банка России (адрес страницы со статистикой Банка России: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/).

В соответствии с бюллетенем средневзвешенных процентных ставок по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях, ставка привлечения заемных средств составляет 8,6 % по кредитам со сроком заимствования от трех лет и 10,78 % по кредитам со сроком заимствования от года до трех лет.

Доходы

Доходы от ведения обычных видов деятельности представляют собой выручку от оказания комплекса гостиничных услуг, информационно-консультационных услуг, услуг по управлению собственным и арендованным недвижимым имуществом и от сдачи помещений в субаренду.

Выручка от продаж признается в бухгалтерской отчетности по методу начисления в момент выполнения работ, оказания услуг за вычетом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных платежей, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности. Выручка от реализации готовых блюд и товаров признается в момент их продажи. Выручка от оказания услуг по проживанию признается в момент выезда гостя. Если проживание гостя приходится на стыке отчетных периодов, то выручка и все отчетные документы разбиваются между отчетными периодами.

Расходы

Расходами по обычным видам деятельности в Обществе признаются расходы, осуществленные с целью получения доходов от обычных видов деятельности.

Общехозяйственные (управленческие) и коммерческие расходы полностью признаются в текущем периоде в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Расходы по обычным видам деятельности в Обществе делятся на прямые и косвенные. Прямыми расходами признаются расходы, напрямую относящиеся к выполнению работ, оказанию услуг. Иные расходы по обычным видам деятельности относятся к косвенным расходам.

Учет расходов по займам и кредитам

При получении займа и (или) кредита основная сумма долга учитывается в бухгалтерском учете в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора в сумме фактически поступивших денежных средств или в стоимостной оценке других вещей, предусмотренной договором.

Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены и являются прочими расходами, подлежащими отнесению на финансовый результат, кроме тех затрат, стоимость которых относится на увеличение инвестиционного актива.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам производится в соответствии с порядком, установленным в договоре займа и (или) кредитном договоре.

Способы оценки имущества

В соответствии со ст. 12 Закона о бухгалтерском учете объекты бухгалтерского учета подлежат денежному измерению в валюте Российской Федерации.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

Денежные средства и их эквиваленты

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев, а также денежные средства на счетах банка-эквайера (при оплате банковскими картами). В целях составления бухгалтерского баланса Общество включает эквиваленты денежных средств в состав денежных средств.

Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество отражает свернуто в составе строки 4121 отчета о движении денежных средств «Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги» (в том числе возвраты от поставщиков) и строки 4111 отчета о движении денежных средств «Поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг» (в том числе возвраты покупателям) денежные потоки по налогу на добавленную стоимость в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из нее.

Денежные потоки по текущей деятельности, связанные с оплатой труда работника указаны в строке 4122. Суммы включают в себя также суммы, уплаченные по договорам гражданско-правового характера с физическими лицами, суммы налога на доходы физических лиц, уплаченные Обществом как налоговым агентом, и отчисления в государственные внебюджетные фонды.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата, в частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки: от размещения средств на депозитных (овернайт и прочих краткосрочных) счетах банков.

Учет денежных потоков в иностранной валюте

Для целей составления отчета о движении денежных средств величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

В случае если незамедлительно после поступления в иностранной валюте Общество в рамках своей обычной деятельности меняет полученную сумму иностранной валюты на рубли, то денежный поток отражается в отчете о движении денежных средств в сумме фактически полученных рублей без промежуточного пересчета иностранной валюты в рубли. В случае если незадолго до платежа в иностранной валюте Общество в рамках своей обычной деятельности меняет рубли на необходимую сумму иностранной валюты, то денежный поток отражается в отчете о движении денежных средств в сумме фактически уплаченных рублей без промежуточного пересчета иностранной валюты в рубли.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте" (ПБУ 3/2006). Разница, возникающая в связи с пересчетом денежных потоков Общества и остатков денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте по курсам на разные даты, отражается в отчете о движении денежных средств отдельно от текущих, инвестиционных и финансовых денежных потоков организации как влияние изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю.

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте

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 отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в том отчетном периоде, к которому относится дата исполнения обязательств по оплате или за который составлена бухгалтерская отчетность.

Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты Общества как прочие доходы или прочие расходы за исключением курсовой разницы, связанной с формированием уставного (складочного) капитала Общества, которая подлежит отнесению на добавочный капитал.

При бухгалтерском учете активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте и подлежит оплате в рублях РФ, применен курс иностранной валюты, установленный законом или соглашением сторон на дату совершения операции. Стоимость авансов и предварительных платежей не пересчитывается, а включается в состав общей стоимости активов и обязательств в рублях по курсу, действовавшему на дату перечисления средств выданного аванса, задатка, предварительной оплаты. По активам и обязательствам, для стоимости которых законом или соглашением сторон курс не установлен, применен курс иностранной валюты, установленный Центральным банком Российской Федерации на дату совершения операции.

Курс ЦБ РФ по состоянию на 31 декабря 2022 г. составил:

доллар США 70,3375 руб.;

евро 75,6553 руб.

Курс ЦБ РФ по состоянию на 31 декабря 2021 г. составил:

доллар США 74,2926 руб.;

евро 84,0695 руб.

Иное

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида. В бухгалтерском учете данные затраты отражаются по счету 97 «Расходы будущих периодов», и в том случае, если они имеют долгосрочный характер, включаются в строку баланса «Прочие внеоборотные активы» за исключением части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Такая краткосрочная часть, а также затраты изначально краткосрочного характера включаются в строку баланса «Прочие оборотные активы».

Если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из настоящего и иных положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (п.7 ПБУ 1/2008).

С 01.01.2022 Общество применяет **ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».**

3. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

Связанными сторонами Общества являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Общества, и на деятельность которых Общество способно оказывать влияние.

Связанные стороны Общества в 2022 и 2021 гг.:

№	Физические лица/Юридические лица	Основания, для признания лица связанной стороной
1. Управленческий персонал		
1.1.	Елизаров Дмитрий Матвеевич	Лицо, осуществляющее полномочия его единоличного исполнительного органа
1.2.	Адамов Виктор Евгеньевич	Председатель Совета Директоров, органа, контролирующего деятельность исполнительного органа Общества
1.3.	Карелов Алексей Борисович	Член Совета Директоров, органа, контролирующего деятельность исполнительного органа Общества
1.4.	Попов Максим Анатольевич	Член Совета Директоров, органа, контролирующего деятельность исполнительного органа Общества
1.5.	Белова Наталья Евгеньевна	Член Совета Директоров, органа, контролирующего деятельность исполнительного органа Общества
1.6.	Романенко Вероника Викторовна	Член Совета Директоров, органа, контролирующего деятельность исполнительного органа Общества
2. Основное хозяйственное общество		
2.1.	ООО «Петровский» (с 12.03.2021 ООО ВТБ Арена)	Участник с долей 99% (до 15.03.2022)
2.2.	АО Гостиничная компания (hotel-company.ru)	Участник с долей 100% с 15.03.2022, Участник с долей 1% в период с 25.08.2021 по 15.03.2022
3. Зависимые хозяйственные общества		
отсутствуют		
4. Бенефициарный владелец		
ООО «ОПП» не имеет бенефициарных владельцев в смысле определения Федерального закона №115-ФЗ от 07 августа 2001 года «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»		
5. Другие связанные стороны		
5.1.	БАНК ВТБ (ПАО)	До 15.03.2022 к аффилированным лицам Общества относились юридические лица, входящие в группу лиц Банка ВТБ (ПАО), информация о которых содержится в списках аффилированных лиц Банка ВТБ (ПАО), официально опубликованных на странице Банка ВТБ (ПАО) в сети Интернет - www.vtb.ru .
5.2.	АО УК Динамо (АО БМ Банк)	До 15.03.2022 к аффилированным лицам Общества относились юридические лица, входящие в группу лиц Банка ВТБ (ПАО)
5.3.	Акционерное общество ВИМ Инвестиции (ИНН 7701140866)	С 15.03.2022 к аффилированным лицам ООО «ОПП» относятся юридические лица, входящие в группу лиц АО ВИМ Инвестиции. В том числе:

	ООО Сбережения плюс (ИНН 7722270922) Волгин Олег Николаевич Дюдин Сергей Геннадьевич АО «Гостиница «Сокольники» (ИНН 7709669595) АО «УК «Отель Менеджмент» (ИНН 7709656042) ООО «Пансионат «Камелия» (ИНН 2367010060) ООО «УК Камелия» (ИНН 2319053628) Коток Юрий Валериевич ООО «Гостиничная компания-Центр» (ИНН 16553761) Осипова Наталья Александровна АО «Гостиничная компания» (ИНН 7706729479)
--	--

4. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ ЗА 2022 И 2021 ГОДЫ

4.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ И РАСХОДЫ НА НИОКР

По состоянию на 31.12.2022 на балансе Общества числится исключительных авторских прав на программы ЭВМ, базы данных (веб сайты) на сумму 668 тыс. руб. (на 31.12.2021 г. – 1 095 тыс. руб.).

Информация о наличии и движении нематериальных активов в отчетном периоде представлена в разделе 1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

По состоянию на 31.12.2022 на балансе Общества числится движимых основных средств на сумму 107 415 тыс. руб. (на 31.12.2021 – 72 623 тыс. руб.).

По состоянию на 31.12.2022 на балансе Общества числятся права пользования активами (ППА) у арендатора на сумму 1 986 937 тыс.руб.

в тыс. руб.

Наименование	На 01.01.2022	На 31.12.2022
ППА (Первоначальная стоимость). Договор аренды помещений б/н от 20.07.2016	1 805 738	1 805 738
ППА (Первоначальная стоимость). Договор аренды помещений № УКД-3169/2020 от 01.07.2020	10 361	0
ППА (Балансовая стоимость). Договор аренды помещений б/н от 20.07.2016	1 805 738	1 723 659
ППА (Балансовая стоимость). Договор аренды помещений № УКД-3169/2020 от 01.07.2020	10 361	0

За 2022 год не было пересмотра первоначальной стоимости ППА.

Основные средства, по которым амортизация не начисляется, у Общества отсутствуют. Признаки обесценения ППА на 31.12.2022 году отсутствуют.

Информация о наличии и движении основных средств в отчетном периоде представлена в разделе 2 табличных Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

У Общества отсутствуют:

- объекты основных средств, пригодные для использования, но не используемые,
- объекты основных средств, предоставленных за плату во временное пользование, числящиеся на балансе,

- объекты основных средств, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе основных средств, находящихся в залоге.

Обществом за отчетный период реализовано 27 объектов основных средств с общим доходом 414,1 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. и 31.12.2021 г. на забалансовом учете Общества отражены принятые арендованные основные средства от ООО ВТБ Арена в рамках Договора аренды помещений от «20» июля 2016 года:

№ п/п	Наименование	Стоимость на 31.12.2022, тыс. руб.	Стоимость на 31.12.2021, тыс. руб.
1	Помещения, в том числе:	2 792 732	2 833 499
	Нежилое помещение корп.1 пл. 30 921,8 кв.м (77:09:0004017:3330), 00-004326, 27.11.2017	2 247 921	2 280 737
	Нежилое помещение корп.2, пл. 3 123,7 кв.м (77:09:0004017:3332), 00-004321, 27.11.2017	208 785	211 834
	Нежилое помещение корп.2 _ 9,5 кв.м (77:09:0004017:3334), 00-004324, 27.11.2017	22	23
	Нежилое помещение корп. 1 подзем. часть, помещ.2, подземные этажи 1,2 12 035,7 кв.м (77:09:0004017:3030), 00-004327, 27.11.2017	224 649	227 928
	Нежилое помещение корп. 1, подземный этаж -2 1 385,2 кв.м	111 355	112 977
2	Оборудование	966 542	839 945
	ИТОГО:	3 759 274	3 673 444

Стоимость арендованных средств является согласованной с арендодателем (балансовая стоимость).
А также принятые арендованные основные средства от иных поставщиков на сумму

№ п/п	Наименование	Стоимость на 31.12.2022, тыс. руб.	Стоимость на 31.12.2021, тыс. руб.
2	Оборудование	28	28

По состоянию на 31.12.2022 на балансе Общества числится незавершенных капитальных вложений на сумму 665 тыс. руб. (на 31.12.2021 10 тыс. руб.). В отчетности входят в состав строки 1150 «Основные средства». Информация о наличии и движении незавершенных капитальных вложений в отчетном периоде представлена в разделе 2.2. табличных Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4.3. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

В 2022 г. и 2021 г. финансовых вложений Общество не осуществляло.

4.4. ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в разделе 4 табличных Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31.12.2022 года сумма неоплаченных приобретенных запасов составила 25 390 тыс.руб. (на 31.12.2021 – 13 836 тыс. руб) согласно условиям заключенных договоров с поставщиками. Информация отражена в строке 5440 в таблице 4.2.

Запасов в залоге по состоянию на 31.12.2022 и 31.12.2021 гг. отсутствуют.

Резерв под снижение стоимости запасов не создавался ввиду отсутствия признаков обесценения запасов.

4.5. НАЛОГ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ

По состоянию на 31.12.2022 и 31.12.2021 на балансе Общества остаток НДС по приобретенным ценностям составляет:

Счет 19 «НДС по приобретенным ценностям»	Сумма на 31.12.2022, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.
Основные средства, не введенные в эксплуатацию	132	0
НДС налоговый агент, не оплаченный по состоянию на отчетную дату	6 970	7 680
НДС по услугам, полученным от иностранных организаций, оказывающих на территории РФ услуги в электронной форме, не оплаченным по состоянию на отчетную дату	11 904	10 225

НДС по товарам, работам, услугам, имущественным правам, не принятым к вычету на отчетную дату	21 950	0
Уменьшение стоимости реализации в следующем отчетном периоде	0	0
Итого	40 956	17 905

Налогоплательщик вправе заявить вычеты НДС, предусмотренные п. 2 ст. 171 НК РФ, в налоговых периодах в пределах трех лет после принятия на учет приобретенных на территории России товаров (работ, услуг, имущественных прав) или товаров, ввезенных на территорию РФ и иные территории под ее юрисдикцией.

4.6. ДЕБИТОРСКАЯ И КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской и кредиторской задолженности за отчетный период представлена в разделе 5 табличных Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31.12.2022 г. резерв по сомнительным долгам сформирован на балансе Общества на сумму 5 185 тыс. руб. (31.12.2021 г. – 6 444 тыс. руб.) в связи с наличием просроченной и ничем не обеспеченной задолженности согласно утвержденной учетной политики Общества.

Информация о движении резерва по сомнительным долгам в тыс. руб. приведена в таблице ниже:

	2022 г.	2021 г.
Сальдо начальное	6 444	10 239
Начислен резерв по сомнительным долгам в течение года	9 399	13 244
Восстановлен резерв по сомнительным долгам в течение года	10 658	17 039
Сальдо конечное	5 185	6 444

Кредиторская задолженность по зарплате на 31.12.2022 и 31.12.2021 г. отсутствует.

Строка 1450 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса на 31.12.2020 и 31.12.2021 отражает долгосрочную часть кредиторской задолженности по приобретению имущества Арендатором (как Покупателем) у Арендодателя (как Поставщика) в соответствии с Договором поставки №УКД-1501/2018 от 29.12.2018 г. (поставщик – связанная сторона – АО «УК Динамо»). Согласно Приложению №2 к указанному договору предусмотрен график оплат с рассрочкой платежей на 5 лет. На 31.12.2021 сумма непогашенной кредиторской задолженности составляла 37 474 тыс. руб. (136 863 – на 31.12.2020). В 2022 году по Дополнительному соглашению задолженность досрочно погашена. Долгосрочная кредиторская задолженность на 31.12.2022 отсутствует.

Расшифровка стр 1450 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса на 31.12.2022:

в тыс. руб.

Наименование обязательства (Приведенная стоимость)	На 31.12.2022
Обязательство по Договору аренды помещений б/н от 20.07.2016	1 742 085
Обязательство по Договору аренды помещений № УКД-3169/2020 от 01.07.2020	0
Итого по строке 1450	1 742 085

4.7. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства включают: тыс. руб.

	2022 г.	2021 г.	2020 г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	123 700	9 622	40 631
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	4 372	6 741	1 540
Депозитные счета (денежные эквиваленты)	112 048	377 414	124 470

Итого денежные средства	240 120	393 777	166 641
--------------------------------	----------------	----------------	----------------

4.8. ЗАТРАТЫ НА ПРОИЗВОДСТВО

Информация о затратах на производство за отчетный период представлена в разделе 6 табличных Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Расшифровка строки 5650 раздела 6 табличных пояснений «Прочие затраты» за 2022г. и 2021г.
тыс. руб.

Прочие затраты на производство	2022 г.	2021 г.
<i>Аренда помещения Гостиницы</i>	(145 739)	(213 384)
<i>Коммунальные расходы</i>	(71 680)	(72 968)
<i>Сублицензионные платежи</i>	(7 776)	(58 668)
<i>Командировочные расходы</i>	(27)	(195)
<i>Расходы на рекламу</i>	(2 308)	(3 753)
<i>Расходы по найму персонала</i>	(9 444)	(13 376)
<i>Агентские вознаграждения</i>	(20 554)	(30 925)
<i>Маркетинговые услуги</i>	(3 977)	(28 756)
<i>Расходы по обучению персонала</i>	(174)	(331)
<i>Услуги сторонних организаций</i>	(159 134)	(276 635)
Итого прочие затраты на производство	420 813	698 991

4.9. ПРОЧИЕ АКТИВЫ

Прочие активы состояли из следующих позиций:

тыс. руб.

Виды активов	2022 г.	2021 г.	2020 г.
Прочие активы, в том числе:	1 625	2 034	3 491
Прочие оборотные активы / Расходы будущих периодов (в части расходов со сроком списания не более 12 месяцев)	1 127	885	1 182
Прочие внеоборотные активы / Расходы будущих периодов (в части расходов со сроком списания свыше 12 месяцев)	498	1 149	2 309

4.10. ОЦЕНОЧНЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Расшифровка приведена в разделе 7 табличных Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4.9.1. Резервирование величины расходов под предстоящую оплату отпусков работников отражается в бухгалтерском учете Общества за каждый месяц в размере, определяемом по формуле:

Резерв на оплату отпуска на конец каждого месяца = (среднедневная зарплата + среднедневная зарплата x тариф страховых взносов) x количество дней отпуска, на которые работник имеет право (в том числе дополнительные) на конец каждого месяца.

Оценочные обязательства на оплату отпусков работников (включая оценочные обязательства по страховым взносам), не использованных по состоянию на 31 декабря 2022 года составили 4 252 тыс. руб., количество неоплаченных дней отпуска — 1118, срок исполнения — 2023 год.

По состоянию на 31.12.2021 г. аналогичная величина резерва на оплату отпусков составила 2 377 тыс. руб., количество неоплаченных дней отпуска — 703, обязательства погашены в 2022 г.

4.9.2. Резервирование величины расходов под предстоящую выплату премий работникам по итогам работы за год Общество создает 31 декабря года, т.к. определить будет ли премия возможно

только после окончания финансового года. Расчет утверждается руководством Общества. Ежемесячных / ежеквартальных отчислений не осуществляется.

4.9.3. Условные обязательства или условные активы, а также события, требующие создания оценочных обязательств по судебным делам и претензиям, отсутствовали.

4.11. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

По ряду кредитных соглашений, ООО «ОПП» выступало поручителем для обеспечения исполнения обязательств АО «УК Динамо» перед банком ВТБ (ПАО) в срок по 31.12.2034 г. На основании полученной от Банка ВТБ (ПАО) информации все принадлежащие Банку ВТБ (ПАО) права кредитора (требования) по обязательствам АО «УК Динамо» по этим кредитным соглашениям на основании Договора цессии переданы 30.12.2021 в АО «БМ-Банк». Общество в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств АО «УК Динамо» обязуется погасить кредиты перед Кредитором денежными средствами со своих расчетных счетов.

По состоянию на 31.12.2022 г. Обязательства выданные отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2021 г. предоставленные поручительства Общества, составляли:

в тыс. руб.

№ и дата Кредитного соглашения с АО «БМ-Банк»	Основной долг	Проценты	Комиссия за сопровождение	Итого
2855 от 21.12.2011г.	40 163 250,00	26 642 193,00	0,00	66 805 443,02
3021 от 31.08.2012г.	25 030 061,80	8 692 187,58	0,00	33 722 249,38
3356 от 26.12.2013г.	28 750 000,00	8 321 191,43	0,00	37 071 191,43
Итого:	93 943 311,80	43 655 572,01	0,00	137 598 883,82

По состоянию на 31.12.2020 г. предоставленные поручительства Общества составляли:

в тыс. руб.

№ и дата Кредитного соглашения Банка ВТБ (ПАО)	Основной долг	Проценты	Комиссия за сопровождение	Итого
2855 от 21.12.2011г.	40 163 250,00	24 488 782,60	61 628,38	64 713 660,98
3021 от 31.08.2012г.	25 030 061,80	7 350 164,81	-	32 380 226,61
3356 от 26.12.2013г.	28 750 000,00	6 779 718,82	-	35 529 718,82
Итого:	93 943 311,80	38 618 666,23	61 628,38	132 623 606,41

При этом 25.10.2021 единственным акционером АО «УК Динамо» было принято решение о реорганизации АО «УК ДИНАМО» в форме его присоединения к АО «БМ-Банк». В Единый государственный реестр юридических лиц 01.01.2022 внесена запись о прекращении деятельности АО «УК Динамо» путем реорганизации в форме присоединения. Таким образом, 01.01.2022 все риски ООО ОПП сведены к нулю в результате совпадения должника и кредитора по указанным кредитным соглашениям.

4.12. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

В 2022 г., 2021 и 2020 гг. Общество государственную помощь не получало.

5. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах представлена ниже (ПБУ10/99):

5.1. ДЕТАЛИЗАЦИЯ ВЫРУЧКИ ОБЩЕСТВА В 2022 И 2021 Г. СУММА БЕЗ НДС (ТЫС. РУБ.)

№ п/п	Наименование	2022 г.	2021 г.
1.	Услуги размещения / проживания	646 850	646 437

2.	Услуги питания и конференц-услуг	515 192	533 515
3.	Прочие гостиничные услуги	67 702	65 973
3.1.	- в том числе операционная аренда	34 569	28 269
4.	Управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	68 040	64 969
5.	Продажа товаров не собственного производства	-	-
	Итого:	1 297 784	1 310 894

5.2. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Прямые расходы Общества за 2022-2021 годы (суммы в тыс. руб.) составили:

№ п/п	Наименование	2022 г.	2021 г.
1.	Услуги размещения / проживания	(432 396)	(516 443)
2.	Услуги питания и конференц-услуг	(350 493)	(424 564)
3.	Прочие гостиничные услуги	(53 895)	(50 828)
4.	Управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	(48 925)	(43 582)
	Итого:	(885 709)	(1 035 417)

Коммерческие расходы Общества за 2022-2021 г.г. (суммы в тыс. руб.) составили:

№ п/п	Наименование	2022 г	2021 г
1	Коммерческие расходы	(17 221)	(53 233)
	<i>В том числе:</i>		
1.1.	<i>Оплата труда</i>	(8 144)	(15 604)
1.2.	<i>Отчисления на социальные нужды</i>	(2 119)	(4 462)
1.3.	<i>Расходы на рекламу</i>	(2 308)	(3 104)
1.4.	<i>Расходы на маркетинг</i>	(3 977)	(28 756)
1.5.	<i>Командировочные расходы</i>	(27)	(11)
1.6.	<i>Прочие расходы, в том числе представительские</i>	(646)	(1 296)

Управленческие расходы Общества за 2022-2021 г.г. (суммы в тыс. руб.) представлены в таблице ниже:

Управленческие расходы	За 2022 г.	За 2021 г.
Оплата труда	(40 030)	(50 619)
Отчисления на социальные нужды	(9 936)	(8 609)
Материальные затраты	(26 966)	(26 482)
Прочие расходы	(51 131)	(60 132)
Итого управленческие расходы	(128 063)	(145 842)

Информация о затратах на производство, произведенных и реализованных в отчетном периоде товаров (работ, услуг) в разрезе элементов затрат, представлена в разделе 6 табличных Пояснений к балансу и отчету о финансовых результатах.

5.3. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В течение 2022-2021 гг. были произведены и понесены следующие прочие доходы и расходы:
в тыс. руб.

Прочие доходы	За 2022 г.	За 2021 г.
Проценты за размещение средств по депозиту и на остатки по банковским счетам (стр 2320)	24 133	13 159

Курсовые разницы	81 029	7 377
Восстановление резервов по сомнительным долгам	10 658	17 039
Прочие доходы (НДС свернуто)	10 391	3 906
Итого прочие доходы (стр 2340)	102 078	28 322

в тыс. руб.

Прочие расходы	За 2022 г.	За 2021 г.
Проценты к уплате (процентные расходы по арендным обязательствам по ППА) (стр 2330)	(148 944)	-
Курсовые разницы	(85 749)	(8 659)
Банковские услуги	(11 472)	(14 309)
Начисление резервов по сомнительным долгам	(9 399)	(14 684)
Прибыль (убыток) прошлых лет / переоценка накопленной амортизации по используемым основным средствам в результате пересмотра СПИ	170	-
Ликвидация выводимых из эксплуатации основных средств, НМА, ППА	(5 278)	(1 076)
Прочие расходы (НДС свернуто)	(9 801)	(10 649)
Итого прочие расходы (стр 2350)	(121 529)	(49 377)

В связи с началом введения СВО, практически все крупные банки РФ отключены от международной платежной системы SWIFT, что отключило возможность совершать международные платежи в валюте. В связи с этим, скопившаяся валютная кредиторская задолженность не погашена. Колебания курсов валют в течение 2022 года были существенными, поэтому курсовые разницы (как положительные, так и отрицательные) – так же существенны.

5.4. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

По состоянию на 31.12.2022 г. и 31.12.2021 г. задолженность по краткосрочным и долгосрочным заемным обязательствам и начисленных процентов по ним отсутствует. В течение 2022 г. и 2021 г. Общество не получало займов / кредитов.

6. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». Общество осуществляет формирование налога на прибыль балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц. Прибыль для целей налогообложения по налогу на прибыль в соответствии с данными регистров налогового учета и данными налоговой декларации в 2022 г составила 162 342 тыс.руб. (прибыль в 2021 г составила 45 927 тыс.руб.).

Ставка налога на прибыль в 2022 - 2021 г.г. составила 20%.

Сумма начисленного налога на прибыль по данным налоговой декларации за 2022 год составила 16 234 тыс. руб. (за 2021 год = 9 185 тыс. руб.). Сумма бухгалтерской прибыли в 2022 г по данным регистров бухгалтерского учета составила 122 529 тыс. руб. (в 2021 г - 68 506 тыс. руб.). Сумма условного расхода (дохода) отраженного в 2022 г в бухгалтерском учете по счетам 99.02.1 «Условный расход по налогу на прибыль» / 99.02.2 «Условный доход по налогу на прибыль» составил 24 506 тыс. руб. (122 529 тыс.руб*20%). (в 2021 г - 13 701 тыс. руб.).

Сумма постоянных налоговых обязательств (ПНО) составила в 2022 году 1 648 тыс. руб. (в 2021 году 2 361 тыс. руб.). ПНО возник за счет постоянной разницы в отражении производственных, управленческих и прочих расходов / доходов для целей бухгалтерского и налогового учета и

образовалась в связи с применением ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в сумме 8 243 тыс. руб. в 2022 г (11 803 тыс. руб. – в 2021 г).

В течение 2022 года произошло увеличение в размере ОНО (Отложенного налогового обязательства) на сумму -743 085 тыс. руб.

- в связи с увеличением временной разницы в части амортизации ОС в 2022 г в размере – 6 801 тыс. руб. (в 2021 г – 4 051 тыс. руб) на сумму -179 тыс. руб.
- по арендным обязательствам ППА в сумме 344 732 тыс. руб.
- по процентам по обязательствам ППА в сумме 396 686 тыс. руб.
- по отложенным курсовым разницам в сумме 1 488 тыс. руб. (В 2022–2024 годах действует временный порядок признания курсовых разниц для целей налогообложения прибыли (Федеральный закон от 26.03.2022 № 67-ФЗ))

Сумма отложенных налоговых активов (ОНА) на начало 2022 года составляла 39 517 тыс. руб.

В течение 2021 года произошли следующие изменения в размере ОНА:

- уменьшение на сумму 16 235 тыс. руб. в связи с зачетом убытков прошлых периодов в размере 81 171 тыс. руб. по данным налоговой декларации за 2022 год.
- увеличение на сумму + 38 тыс. руб. за 2022 год в связи с увеличением возникшей временной разницы по основным средствам в результате пересмотра элементов амортизации ОС.
- уменьшение на сумму 2 328 тыс. руб. в связи с уменьшением возникшей временной разницы в части оценочных обязательств и резервов по оплате труда в размере – 11 639 (12 545 тыс. руб. на 31.12.2022, 24 184 тыс. руб. на 31.12.2021).
- увеличение на сумму 751 690 тыс. руб. по арендным обязательствам ППА.

Итоговое изменение ОНА в 2022 году составило плюс 733 165 тыс. руб. (-16 235+38–2328+751690).

Отложенный налог на прибыль в 2021 году составляет 9 920 тыс. руб (- 743 085 +733 165), что соответствует строке 2412 Отчета о финансовых результатах.

Текущий налог на прибыль организаций по БУ, рассчитанный в соответствии с положениями ПБУ 18/02 составляет 16 234 тыс. руб. в 2022 году (9 185 тыс. руб. в 2021 г) и соответствует данным налоговых деклараций за 2022 год и 2021 год, соответственно.

7. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

За 2022 - 2021 годы Обществом были проведены следующие операции со связанными сторонами, отразившиеся на финансовом результате Общества:

в тыс.руб.

Наименование	Объем операций 2022 г	Объем операций 2021 г	Вид операции
Управленческий персонал	(4 309)	(3 796)	Оплата труда на основании трудового договора
Управленческий персонал	(2 126)	(1 534)	Премии
Управленческий персонал	(857)	(1 025)	Страховые взносы
Управленческий персонал	(865)	(705)	НДФЛ
АО УК Динамо (АО БМ Банк)	734	35 472	Выручка от оказанных услуг по управлению недвижимым имуществом
АО УК Динамо (АО БМ Банк)	0	254	Прочие услуги оказанные
АО УК Динамо (АО БМ Банк)	0	(135 407)	Аренда помещения (постоянная и переменная части) по Договору аренды помещения от 20.07.2016
АО УК Динамо (АО БМ Банк)	0	(499)	Прочие услуги полученные
ООО ВТБ Арена	0	(513)	Прочие услуги полученные

ООО ВТБ Арена	(30 648)	(168 301)	Аренда помещения (постоянная и переменная части) по Договору аренды помещения от 20.07.2016
ООО ВТБ Арена	6 717	19 878	Выручка от оказанных услуг по управлению недвижимым имуществом
ООО ВТБ Арена	5	53	Прочие услуги оказанные
АО Гостиничная компания	(28 943)	(17 935)	Услуги по контролю и сопровождению деятельности
АО Гостиничная компания	26	89	Прочие услуги оказанные

Долгосрочная задолженность и иные виды выплат в пользу управленческого персонала отсутствовали в 2022-2021 гг.

Информация об остатках на 31.12.2022, 31.12.2021, 31.12.2020, по операциям со связанными сторонами:

Наименование	Остатки по операциям, тыс. руб. на 31.12.2022	Остатки по операциям, тыс. руб. на 31.12.2021	Остатки по операциям, тыс. руб. на 31.12.2020	Вид операции
Управленческий персонал	0	0	0	Оплата труда, в том числе премии
АО УК Динамо (АО БМ Банк)	0	477	4 990	ДЗ по Договорам управления нежилыми помещениями. Срок погашения – 12 мес. и менее
АО УК Динамо (АО БМ Банк)	0	0	144	ДЗ по прочим услугам. Срок погашения – 12 мес. и менее
АО УК Динамо (АО БМ Банк)	0	0	(21 720)	КЗ по Договору аренды помещения от 20.07.2016.
АО УК Динамо (АО БМ Банк)	0	(599)	(767)	КЗ по прочим услугам полученным. Срок погашения – 12 мес. и менее
АО УК Динамо (АО БМ Банк)	0	(99 389)	(109 491)	КЗ по Договору №УКД-1501/2018 от 29.12.2018 (краткосрочная часть) . Срок погашения – 12 мес. и менее
АО УК Динамо (АО БМ Банк)	0	(37 474)	(136 863)	КЗ по Договору №УКД-1501/2018 от 29.12.2018 (долгосрочная часть) . Срок погашения более 12 мес.
ООО ВТБ Арена	0	(111 581)	0	КЗ по Договору аренды помещения от 20.07.2016.
ООО ВТБ Арена	0	(615)	0	КЗ по прочим услугам полученным. Срок погашения – 12 мес. и менее
ООО ВТБ Арена	0	678	0	ДЗ по прочим услугам полученным. Срок погашения – 12 мес. и менее
ООО ВТБ Арена	0	3 358	0	ДЗ по Договорам управления нежилыми помещениями. Срок погашения – 12 мес. и менее
АО Гостиничная компания	(13 145)	(9 954)	(7 071)	КЗ по услугам по контролю и сопровождению деятельности. Срок погашения – 12 мес. и менее

Все операции осуществляются в форме безналичных расчетов. Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода 2022 и 2021 годов со связанными сторонами отсутствует. Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой

давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам со связанными сторонами нет.
Информация о денежных потоках за 2022 - 2021 г.г.

тыс. руб.

Наименование	Код строки	Денежный поток, 2022 год	Денежный поток, 2021 год	Вид операции
АО УК Динамо (АО БМ Банк)	4111	820	39 576	Поступление по Договорам управления нежилыми помещениями
АО УК Динамо (АО БМ Банк)	4111	0	424	Поступление по прочим услугам оказанным
АО УК Динамо (АО БМ Банк)	4121	0	(187 914)	Оплата за аренду помещения (постоянная и переменная части) по Договору аренды помещения от 20.07.2016
АО УК Динамо (АО БМ Банк)	4121	0	(1 682)	Оплата за прочие услуги
АО УК Динамо (АО БМ Банк)	4221	(28 024)	(109 491)	Оплата за купленные малоценные основные средства
ООО ВТБ Арена	4111	7 570	16 519	Поступление по Договорам управления нежилыми помещениями
ООО ВТБ Арена	4121	(128 932)	(82 521)	Оплата за аренду помещения (постоянная и переменная части) по Договору аренды помещения от 20.07.2016
ООО ВТБ Арена	4121	0	(2 215)	Оплата за прочие услуги
АО Гостиничная компания	4121	(31 540)	(18 638)	Оплата за услуги по контролю и сопровождению деятельности

8. СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА

Событий после отчетной даты, подлежащих отражению в бухгалтерской отчетности за отчетный год, не имеется.

9. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, курсов иностранных валют, снижения спроса на услуги и работы, реализуемые Обществом, введение новых ограничений в Москве и РФ по борьбе с COVID-19 (ограничение на часы работы точек питания в гостинице, на количество одновременно собирающихся участников конгресс и спортивных мероприятий), серьезные изменения в работе в результате новых санкций для РФ.

Основными направлениями для минимизации рыночных рисков Общество видит:

- в заключении договоров в рублях или фиксация курса в условных единицах,
- привлечение новых контрагентов с восточной части евроазиатского континента,
- сохранение стандартов бренда Хаятт Ридженси, несмотря на отключение от глобальных сетевых ресурсов Хаятт (таких как: система бронирования, маркетинга, программы лояльности гостей и прочего программного обеспечения).

Кредитный риск - это возможность финансовых потерь Общества вследствие неспособности контрагента выполнить свои контрактные обязательства. Для минимизации кредитных рисков Общество заключает сделки с контрагентами, проявляя осторожность и должную осмотрительность при их выборе. Осуществляется детальная проработка условий договоров с контрагентами.

Риски ликвидности связаны с невозможностью своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства – кредиторскую задолженность перед поставщиками и подрядчиками. Для снижения риска ликвидности Общество имеет возможность привлечь дополнительные денежные средства.

10. СУЩЕСТВЕННАЯ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ В ОТНОШЕНИИ НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

На результаты деятельности Общества, а также показатели его ликвидности повлияли экономические условия и другие факторы финансово-хозяйственной деятельности. Ряд лет Общество несло убытки, в результате чего стоимость чистых активов Общества имеет величину ниже размера уставного капитала по состоянию, на 31.12.2022 г. – 36 673 тыс. руб., на 31.12.2021 г. - на 133 048 тыс. руб., на 31.12.2020 г. – на 185 492 тыс. руб. Одновременно, за 2021-2022 гг. ситуация выравнивается, разница между величиной ЧА и размером уставного капитала снижается.

Указанные события и условия приводят к возникновению существенной неопределенности, которая обуславливает значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

В сложившейся экономической и рыночной ситуации в России и для улучшения финансовых показателей Общества руководство планирует активно осуществлять поиск новых заказчиков среди российских компаний, китайских туристов, расширять клиентскую базу.

Руководство уверено в том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности.

11. ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ.

Государственная помощь, обеспечения полученные, прекращаемая и совместная деятельность отсутствовали. Информация по сегментам не раскрывается.

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. Кроме того, были введены ограничения на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям. С февраля 2022 года вышеуказанные страны ввели дополнительные санкции. В ответ на санкционное давление Правительством Российской Федерации введен комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики. Введение и последующее усиление санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, однако санкции могут иметь существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

Представленная бухгалтерская отчетность Общества отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Общества. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Отель в Петровском парке»

Елизаров Дмитрий Матвеевич

30.03.2023

