

Марьина Роща Плаза

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

I. Общие сведения

- Общество зарегистрировано по адресу: 129594, г.Москва, ул. Шереметьевская, д.6, корп. 1.
- Основным видом деятельности Общества является: Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.
- Среднегодовая численность работающих за отчетный период (или численность работающих на отчетную дату): 3 человека.
- Органы управления Общества: Единоличным исполнительным органом ООО «Марьина Роща Плаза» является Генеральный директор Бегларян Виталий Владимирович.
- Сведения об обременении долей уставного капитала ООО «Марьина Роща Плаза» по состоянию на 31.12.2022г.

ООО «Бизнесцентр»-100% доля в уставном капитале.

Сведения об обременении:

1. договор залога доли в уставном капитале №77/82-Н/77-2018-2-620, залогодержатель: АО «Российский Сельскохозяйственный Банк», срок обременения до 15 апреля 2028 года (включительно);
 2. договор залога доли в уставном капитале №77/82-Н/77-2018-2-620, залогодержатель: АО «Российский Сельскохозяйственный Банк», срок обременения до 15 апреля 2028 года (включительно);
- Инвентаризация имущества, денежных средств, обязательств, расчетов проведена по состоянию на 30.12.2022 г. По результатам проведения



инвентаризации отклонений не выявлено.

II. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

2.1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность Общества за 2022 г. составлена в соответствии с Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 34н, Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности. У Общества отсутствует намерение, либо необходимость прекращения существенной части деятельности.

Правила исправления ошибок и раскрытия информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденным Приказом Минфина России от 28.06.2010г. № 63н.

Для признания ошибки существенной, принимается критерий соотношения суммы корректировки показателя к валюте баланса на отчетную дату, в размере 5 процентов. В то же время, существенная ошибка – та, которая в отдельности или вместе с другими ошибками за тот же период, может повлиять на экономические

Марьина Роща Плаза

решения пользователей отчетности.

Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

2.2. Активы и обязательства в иностранной валюте

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применяется курс соответствующей валюты, установленный Центральным банком Российской Федерации на дату совершения операции.

Стоимость денежных средств на банковских счетах (вкладах), денежных и платежных документах, средств в расчетах, включая заемные обязательства (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты), выраженная в иностранной валюте, отражена в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших по состоянию на отчетную дату.

Курс на отчетную дату

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Доллар США	70,3375 рублей	74,2926 рублей	3,8757 рублей
Евро	75,6553 рублей	84,0695 рублей	0,6824 рублей

Курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и обязательствами, стоимость которых отражена в иностранной валюте, а также при пересчете их стоимости по состоянию на отчетную дату, отражается свернуто в составе прочих доходов или прочих расходов.

2.3. Учетная политика

Учетная политика Общества утверждена Приказом от 30.12.2021 г. «Об

Марьина Роща Плаза

утверждении учетной политики ООО «Марьина Роща Плаза» на 2022 г.»

2.3.1. Нематериальные активы

Единицей бухгалтерского учета НМА является инвентарный объект.

Инвентарным объектом НМА признаются затраты на приобретение исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности (в том числе исключительных прав на программное обеспечение).

Переоценка НМА Обществом не производится. Амортизация НМА начисляется линейным способом. НМА не проверяются на обесценение.

2.3.2. Основные средства

В составе основных средств (ОС) отражены здания, сооружения, передаточные устройства, машины, оборудование, транспортные средства со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Приобретенные объекты первоначальной стоимостью до 100 000 руб. за единицу, принятые к учету с 01.01.2021г., учитываются в составе материально-производственных запасов и списываются на расходы по мере передачи их в эксплуатацию. В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве и эксплуатации организован контроль за их движением.

В бухгалтерской отчетности ОС показаны по первоначальной стоимости с учетом затрат на модернизацию, реконструкцию, достройки и дооборудованию за минусом суммы амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Объекты ОС приняты к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение (сооружение).

Амортизация основных средств начисляется ежемесячно линейным способом, исходя из сроков полезного использования на основе применения следующих установленных норм: нормы, установленные в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 г. № 1.

Марьина Роща Плаза

Амортизация не начисляется по:

- объектам, переданным на консервацию на срок более трех месяцев, а также в период восстановления объекта, продолжительность которого превышает 12 месяцев;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса.

Переоценка основных средств Обществом не производится.

Арендованные ОС отражаются за балансом по стоимости, отраженной в договоре аренды. Арендованные земельные участки и участки, полученные в бессрочное пользование, отражаются по кадастровой стоимости. В случае если в договоре аренды отсутствует стоимость арендуемого имущества, то такое имущество отражается за балансом по стоимости, определяемой Обществом самостоятельно.

2.3.3. Вложения во внеоборотные активы

В составе вложений во внеоборотные активы учитываются:

- затраты по незаконченному капитальному строительству;
- затраты на проведение работ по реконструкции (модернизации);
- стоимость оборудования к установке;
- затраты на НИОКР;
- по созданию/приобретению НМА;
- на приобретение ОС, земельных участков.

2.3.4. Финансовые вложения

К финансовым вложениям Общества относятся ценные бумаги других организаций, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады, открытые в кредитных организациях.

Финансовые вложения, по которым не определяется рыночная стоимость, раскрываются в бухгалтерской отчетности по их первоначальной стоимости.

Марьина Роща Плаза

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется Обществом исходя из последней оценки.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, оцениваются при выбытии:

- по акциям – по средней первоначальной стоимости;
- по иным финансовым вложениям – по первоначальной стоимости каждой единицы.

Резерв под обесценение финансовых вложений создается при наличии признаков обесценения. В 2022 году резерв не создавался по причине отсутствия условий реального снижения стоимости финансовых вложений.

2.3.5. Запасы

Единицей бухгалтерского учета материально-производственных запасов (далее – МПЗ) является номенклатурный номер. МПЗ принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

При отпуске МПЗ (кроме товаров, учитываемых по продажной стоимости) в производство и ином выбытии их оценка производится по себестоимости первых во времени приобретения МПЗ (способ ФИФО).

По МПЗ, в случае снижения их стоимости, формируется резерв под снижение стоимости материальных ценностей.

Если фактическая себестоимость МПЗ выше их текущей рыночной стоимости (стоимости продажи), то на величину превышения фактической себестоимости над текущей рыночной стоимостью (стоимостью продажи) образуется резерв под снижение стоимости материальных ценностей за счет финансовых результатов Общества.



2.3.6. Расходы будущих периодов (далее -РБП)

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам: полисы на страхование имущества, лицензии на программное обеспечение.

РБП списываются по назначению равномерно в течение периода, к которым они относятся.

2.3.7. Дебиторская и кредиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками). Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой на основании данных проведенной инвентаризации.

Сомнительная дебиторская задолженность с высокой вероятностью непогашения отражается в бухгалтерской отчетности за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам. Начисленные резервы по сомнительным долгам относятся на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва восстанавливается и относится на прочие доходы.

В табличной форме 5.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности» в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, данные раскрываются развернуто по дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде. Аналогично представлена информация о кредиторской задолженности.

2.3.8. Кредиты и займы полученные

Проценты по кредитам и займам полученным и дополнительные затраты, связанных с получением кредитов и займов, признаются в составе прочих расходов в том отчетном периоде, в котором они возникли.

Общество отражает задолженность по полученным от займодавцев займам и



(или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств.

На 31 декабря 2022 г. ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации составила 7,50 %.

В течение 2022 года произошло понижение ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации с 8,50 % до 7,50 %.

2.3.9. Признание выручки от продажи

Выручка от продажи товаров (продукции), работ и оказания услуг признается по мере отгрузки товаров (продукции) покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и других аналогичных обязательных платежей.

2.3.10. Представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

Сведения о движении денежных средств Обществом представлены в валюте РФ.

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.

2.3.10. Изменение учетной политики

В учетную политику внесены изменения в связи с переходом на ФСБУ06. Данные изменения в Бухгалтерской отчетности отражены в Отчете об изменении капитала и в корректировке данных отчетного налогового периода.

Общество не планирует внесение существенных изменений в учетную политику для целей бухгалтерского учета на 2023 год.

III. Материально-производственные запасы

Учитывая, что текущая рыночная стоимость производимой Обществом продукции (работ, услуг) соответствует или превышает ее фактическую себестоимость, резерв под снижение стоимости материально-производственных

Марина Роща Плаза

запасов, используемых при производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг) не создавался.

Материально-производственные запасы в залог не передавались.

IV. Заемные средства

4.1. Займы

Займодавец (наименование)	Валюта займа	Окончатель ный срок погашения (год)	На 31.12.22	На 31.12.21	На 31.12.20
ООО "ШЕРЕМЕТЬЕВСК ИЙ БУЛЬВАР"	Руб.	2021			18 039 749
ОАО «Автокомбинат-23»	Доллар/ руб.	2028	91614986/ 6443969101	86784986/ 6447482275	81954986/ 6054481983
ООО «РИО- МЕНЕДЖМЕНТ»	Доллар/ руб.	2028	94933042/ 6677352858	89928112/ 6680993268	84923182/ 6273759529
ООО «Дивизион ПЛЮС»	Руб.	2022	661 246 167	661 246 167	
ООО «Калуга-XXI век»	Руб.	2022	600 000 000	600 000 000	

Марьина Роща Плаза

V. Информация о связанных сторонах

5.1. Характер отношений со связанными сторонами

Наименование связанной стороны	Характер отношений
Учредители, бенефициары 1. ООО «Бизнесцентр» 2. Читчян Размик Рубенович 3. Карапетян Саргис Степанович	В
Учрежденные организации 1. ООО «Георесурс»	А
Основной управленческий персонал: 1. Бегларян Виталий Владимирович – генеральный директор	В

где А – организация (физическое лицо) контролируется или на нее оказывается значительное влияние Общества,

В – организация (физическое лицо) контролирует или оказывает значительное влияние на Общество.

Марьина Роща Плаза

5.2. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Руб.

Наименование показателя	За 2022 год
*Краткосрочные вознаграждения	
в т.ч.:	
оплата труда	3 178 196
оплата ежегодного отпуска	274 196
премии	
страховые взносы в фонды	1 070 465
*Долгосрочные вознаграждения	
Итого	4 522 857

Марьина Роща Плаза

5.3. Операции со связанными сторонами

Расчеты и операции со связанными сторонам

Руб.

Вид операции	Наименование связанной стороны	Сумма за 2022 год
Выплачена заработная плата генеральному директору Бегларяну В.В.	Бегларян В.В.	3 178 196

Тыс.руб.

Дебиторская задолженность, подлежащая погашению более чем через 12 мес. после отчетной даты	Наименование связанной стороны	На 31.12.2022	На 31.12.2020
Договору уступки прав (цессии) от 02.12.2019	ООО «Бизнесцентр»	668 138	1 291 000
Договору уступки прав (цессии) от 31.12.2020	ООО «Георесурс»	118 344	99 024

VI. Выручка

Вид выручки	Сумма, тыс.руб.	За 2022 г	За 2021 г
Сдача в аренду ТРЦ		707 447	665 521
Итого		707 447	665 521

Марьина Роща Плаза

VII. Прочие доходы и расходы

Наименование	Доходы за 2022	Расходы за 2022	Доходы за 2021	Расходы за 2021
Курсовые разницы	6 723 004	6 058 541	1 523 583	1 597 737
Доходы/расходы от выбытия финансовых вложений	2 431 035	2 431 035	2 387 770	2 387 770
Доходы/расходы от переуступки право требования	1 178 210	928 699	1 062 956	890 126
Пени, штрафы	56			31 401
Расходы, связанные с реализацией, выбытием и иным списанием прочего имущества		4 662		
Списание дебиторской/кредиторской задолженности по истечении срока исковой давности				396
Резервы по сомнительным долгам		6 000		3 283
Прочее	1 519	435		1 194
Итого	10 333 824	9 429 372	4 974 309	4 911 907

VIII. Обеспечения выданные

Обществом выданы следующие обеспечения в форме поручительств третьим лицам по обязательствам других организаций.

Марьина Роща Плаза

Поручительства, выданные за:	На 31.12.2022 руб.	На 31.12.2021 руб.	На 31.12.2020 руб.
АО «Автокомбинат-23» Договор поручительства № 187900/0030-8/1 от 26.04.2018 перед АО «Россельхозбанк» за открытие кредитной линии в размере 77 500 000\$	4707828705	5177096790	5319726422
ООО «РИО-МЕНЕДЖМЕНТ» Договор поручительства № 187900/0029-8/1 от 26.04.2018 перед АО «Россельхозбанк» за открытие кредитной линии	4707828705	5177096790	5319726422
Вексель МР 001/18 от 27.04.2018г., выданный в счет займа АО «Автокомбинат-23»	4853287500	5126189400	5097423300
Вексель МР 002/18 от 27.04.2018г., выданный в счет займа ООО «РИО-МЕНЕДЖМЕНТ»	5029060912	5311846607	5282038674

IX. Непрерывность деятельности

Величина чистых активов ООО «Марьина Роща Плаза» на 31.12.2022г. имеет отрицательное значение 2 180 240 тыс. руб. Эти условия, наряду с такими обстоятельствами, как деятельность в условиях распространения новой коронавирусной инфекции, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности

Марьина Роща Плаза

ООО «Марьина Роща Плаза» продолжать непрерывно свою деятельность. Общество планирует продолжать осуществление своей финансово-хозяйственной деятельности и не имеет намерения ее прекращения.

Х. События после отчетной даты

События после отчетной даты, подлежащие отражению в бухгалтерской отчетности – отсутствуют.

Генеральный директор
ООО «Марьина Роща Плаза»
М.П.



Бегларян Виталий Владимирович