

**Акционерное общество
«ЛОТТЕ РУС»**

Бухгалтерская отчетность

31 декабря 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерский баланс	1
Отчет о финансовых результатах.....	2
Отчет об изменениях капитала.....	3
Отчет о движении денежных средств.....	5
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах	6
I. Общие сведения.....	14
1. Информация об Обществе.....	14
2. Основные виды деятельности Общества	14
3. Информация об исполнительных и контролирующих органах Общества	14
4. Информация о численности персонала Общества	15
5. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность	15
II. Существенные элементы учетной политики	16
1. Основа составления	16
2. Активы и обязательства в иностранных валютах	16
3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства	16
4. Основные средства.....	16
5. Финансовые вложения.....	18
6. Запасы	18
7. Дебиторская задолженность.....	18
8. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств	18
9. Уставный и добавочный капитал.....	19
10. Кредиты и займы полученные	19
11. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.....	19
12. Налоги	20
13. Доходы	20
14. Расходы	20
15. Особенности применения табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах	21
16. Изменения в учетной политике Общества на 2021 год	21
III. Раскрытие существенных показателей.....	22
1. Основные средства.....	22
2. Незавершенное строительство	23
3. Прочие внеоборотные активы.....	23
4. Запасы	23
5. Дебиторская задолженность.....	24
6. Финансовые вложения.....	24
7. Денежные средства и денежные эквиваленты.....	25
8. Кредиторская задолженность.....	25
9. Налоги	25
10. Заемные средства	27
11. Выручка от продаж	29
12. Себестоимость.....	29
13. Управленческие расходы.....	29
14. Прочие доходы и расходы	29
15. Связанные стороны	30
16. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.....	32
17. Управление финансовыми рисками	33
18. События после отчетной даты	Ошибка! Закладка не определена.



I. Общие сведения

1. Информация об Обществе

Полное официальное наименование Общества – Акционерное общество «ЛОТТЕ РУС».

Сокращенное наименование Общества – АО «ЛОТТЕ РУС».

Юридический адрес Общества: 121099, г. Москва, Новинский бульвар, д. 8 стр. 2.

Акционерное Общество «ЛОТТЕ РУС» (далее «Общество») зарегистрировано в Едином государственном реестре 27.04.2002 за основным государственным регистрационным номером 1027700022074.

Акционер Общества:

Наименование организации	Местонахождение	Доля в уставном капитале Общества, %
«Лотте Хотэл Холдингс Юроуп Б.В.»	Телепортбульвар 140, 1043 EJ Амстердам, Нидерланды	100%

Уставный капитал Общества на 31.12.2022 составил 1 305 812 тыс. руб. и разделен на 1 305 812 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 000 (одна тысяча) рублей каждая. Уставный капитал Общества полностью оплачен.

Добавочный капитал Общества на 31.12.2022 составил 7 747 222 тыс. руб. Капитал сформирован за счет разницы между номинальной и продажной стоимостью акции. Добавочный капитал Общества полностью оплачен.

2. Основные виды деятельности Общества

Общество осуществляет следующие виды деятельности:

- сдача в аренду недвижимого имущества (аренда офисных и торговых помещений);
- предоставление гостиничных услуг;
- предоставление услуг общественного питания.

Деятельность Общества лицензируется.

Лицензия на розничную продажу алкогольной продукции № 77РПО0011322 от 20.05.2016 выдана Департаментом торговли и услуг г. Москвы.

Свидетельство о внесении сведений о туроператоре № МВТ 005776 от 21.12.2010 выдано Федеральным агентством по туризму.

3. Информация об исполнительных и контролирующих органах Общества

Функции единоличного исполнительного органа осуществляет Генеральный директор – Андерсен Мортен Бундгорд, назначен на должность с 11.02.2022 на основании Решения № 1 от 25.01.2022 года единственного акционера Общества. Ранее функции единоличного исполнительного органа осуществлял Генеральный директор – Ким Тэ Хон (с 09.02.2018 по 10.02.2022).

В состав Совета директоров Общества по состоянию на 31.12.2022 входят: Ким Чжун Ен (Председатель Совета директоров), Андерсен Мортен Бундгорд, Ким Тэ Хон, У Илквон, Чо Санг Йоль. В состав Совета директоров Общества по состоянию на 31.12.2021 входят: Ким Чжун Ен (Председатель Совета директоров), Чо Джон Сик, Ким Тэ Хон, У Илквон, Чо Санг Йоль. На 31.12.2020 в состав входят: Ким Чжун Ен (Председатель Совета директоров), Ким Тэван, Ким Тэ Хон, Ким Хыун Сик, Чо Санг Йоль.

4. Информация о численности персонала Общества

Среднегодовая численность персонала Общества за отчетный период составила 342 человека, за 2021 год – 336 человек.

5. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований. Сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

В 2022 году продолжающаяся геополитическая напряженность значительно обострилась в результате дальнейшего развития ситуации, связанной с Украиной, которая продолжает ухудшаться с февраля 2022 года и остается крайне нестабильной. Обострение геополитической ситуации привело к существенному резкому росту валютных курсов по сравнению с курсами, действовавшими на конец 2021 года, повышению ключевой ставки Банка России и росту цен на нефть и газ, которые все впоследствии снизились, и к снижению объемов торгов российского фондового рынка. В целом на финансовых и товарных рынках наблюдается повышенная волатильность. Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества российских организаций, включая прекращение доступа к рынкам евро и долларов США, международной системе SWIFT и многие другие. Ряд транснациональных групп приостановили или прекратили свою деловую активность в Российской Федерации. В декабре 2022 года ЕС и ряд стран за пределами ЕС ввели потолок цен на поставки российской нефти. Предельная цена была установлена в размере 60 долларов за баррель и подлежит последующему регулярному пересмотру. Кроме того, в декабре 2022 года ЕС ввел эмбарго на морские поставки российской нефти. В феврале 2023 года был введен потолок цен на поставки российского газа и эмбарго на российские нефтепродукты. Ожидаются дальнейшие санкции и ограничения в отношении деловой активности организаций, работающих в Российской Федерации, а также дальнейшие негативные последствия для российской экономики в целом, но оценить в полной мере степень и масштаб возможных последствий не представляется возможным. Невозможно определить, как долго продлится эта повышенная волатильность или на каком уровне вышеуказанные финансовые показатели, в конечном итоге, стабилизируются.

Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

По итогам 2022 года Обществом получен убыток в размере 32 371 тысяч рублей. Убыток связан с уменьшением туристической и деловой активности на фоне усиления экономических санкций, а также за счет резких колебаний курса валют, что важно ввиду наличия в составе пассива бухгалтерского баланса значительных валютных кредитов.

II. Существенные элементы учетной политики

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики.

1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Активы оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств (представлены по остаточной стоимости) и активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости (обесценение).

2. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте. Стоимость денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, средств в расчетах, включая по заемным обязательствам (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.

Курсы иностранных валют

Наименование	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
За 1 доллар США	70,3375	74,2926	73,8757
За 1 евро	75,6553	84,0695	90,6824

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета (в том числе по состоянию на отчетную дату) выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте и рублях, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы или доходы.

3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

4. Основные средства

В составе основных средств отражены здания, квартиры, машины и оборудование, транспортные средства и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств, приобретенных за плату, считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

В бухгалтерском балансе основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за всё время эксплуатации, и обесценения. Переоценка основных средств на отчетную дату не производилась.

Принятые сроки полезного использования основных средств

В Обществе установлены следующие сроки полезного использования по группам основных средств:

Здания	30 лет
Машины и оборудование	5 – 10 лет
Легковые автомобили	5 – 7 лет
Прочие	2 – 15 лет

Принятые способы начисления амортизационных отчислений по отдельным группам основных средств

Амортизация основных средств производится по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования, установленных Обществом с учетом ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства Общества в отношении использования объекта; ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации, системы проведения ремонтов, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов; ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств; планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

Начисление амортизации не приостанавливается, за исключением случая, когда ликвидационная стоимость объекта основных средств становится равной или превышает балансовую стоимость. Если впоследствии ликвидационная стоимость такого объекта основных средств становится меньше его балансовой стоимости, начисление амортизации по нему возобновляется.

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом.

Приобретенные объекты первоначальной стоимостью до 40 тыс. руб. за единицу, принятые к учету с 01.01.2011, учитываются в составе материально-производственных запасов. До 01.01.2011 в составе материально-производственных запасов учитывались объекты со стоимостью до 20 тыс. руб. за единицу.

Объекты основных средств, стоимостью от 20 тыс. руб. до 40 тыс. руб., принятые к учету до 01.01.2011 списаны из состава основных средств и числятся на забалансовом счете для количественного учета.

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- полностью амортизированным объектам.

Финансовый результат от выбытия основных средств отражен в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или прочих расходов.

Обесценение основных средств

Общество проверяет основные средства на обесценение на отчетную дату и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Проверка на обесценение осуществляется при наличии признаков обесценения.

В целях проверки на обесценение Общество группирует основные средства в генерирующие единицы. Под генерирующей единицей понимается наименьшая идентифицируемая группа активов, которая генерирует денежные притоки, в значительной степени независимые от денежных притоков от других активов или групп активов.

Применительно к Обществу, выделяется три генерирующие единицы: гостиничный комплекс, торгово-деловой центр, квартиры.

Убыток от обесценения признается в отношении генерирующей единицы только если возмещаемая сумма генерирующей единицы меньше ее балансовой стоимости. Убыток от обесценения относится на уменьшение балансовой стоимости единицы активов пропорционально балансовой стоимости каждого актива в генерирующей единице.

После признания убытка от обесценения амортизационные отчисления в отношении актива корректируются в будущих периодах для того, чтобы распределить пересмотренную балансовую стоимость актива, за вычетом его ликвидационной стоимости, на регулярной основе в течение оставшегося срока его полезного использования.

При повышении возмещаемой суммы основных средств производится корректировка их стоимости с учётом амортизации, накопленной на дату корректировки, до величины, не превышающей балансовую стоимость, которая была бы определена в случае, если бы объект основных средств не был обесценен.

5. Финансовые вложения

Общество относит к финансовым вложениям краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до двенадцати месяцев, предоставленные займы.

Финансовые вложения имеют срок возврата и могут быть обращены в заранее известную сумму с потерей процентов за пользование денежными средствами, также они подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Начисление процентов по депозитам производится ежемесячно в конце каждого отчетного периода, исходя из предусмотренной договором процентной ставки и фактического числа дней пользования денежными средствами.

6. Запасы

Материально-производственные запасы принимались к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости с отражением единиц измерения количественного учета.

Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признавалась сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

Оценка материалов при их выбытии производится по методу средней себестоимости.

Фактическая себестоимость материально-производственных запасов, в которой они принимались к бухгалтерскому учету, не подлежала изменению, кроме случаев, установленных законодательством РФ.

Запасы сырья и материалов, которые полностью или частично потеряли свое первоначальное качество или рыночная стоимость которых в конце отчетного года оказалась ниже фактических затрат на приобретение в связи с имевшим место в отчетном году устойчивым снижением цен или которые используются при производстве продукции, текущая рыночная стоимость которой на отчетную дату оказалась меньше ее фактической себестоимости, отражены по рыночной стоимости.

На сумму снижения стоимости сырья и материалов образован резерв, отнесенный на увеличение прочих расходов. При этом стоимость такого сырья и материалов отражена в бухгалтерском балансе за вычетом суммы созданного резерва под снижение стоимости материальных ценностей.

7. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС. Дебиторская задолженность учитывается в разрезе договоров, счетов-фактур и сроков возникновения.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

8. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

Величина денежных потоков в иностранной валюте для представления в отчете о движении денежных средств пересчитывалась в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком России на дату осуществления или поступления платежа.

Разница, возникшая в связи с пересчетом денежных потоков по курсам на даты совершения операций в иностранной валюте и остатков денежных средств и денежных эквивалентов, выраженных в иностранной валюте, на отчетные даты, включена в строку 4490 «Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю» отчета о движении денежных средств.

При наличии у Общества соответствующих операций, в отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- платежи и поступления от операций, связанных с покупкой и продажей финансовых вложений (в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата);
- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС.

В Отчете о движении денежных средств поступления от сдачи в аренду офисных и торговых помещений отражаются по строке 4112 «Денежные потоки от арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей».

9. Уставный и добавочный капитал

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости обыкновенных акций, приобретенных акционерами. Величина уставного капитала соответствует установленной в уставе Общества. Добавочный капитал Общества включает сумму эмиссионного дохода, полученного в результате размещений акций Общества по цене, превышающей их номинальную стоимость, курсовую разницу, возникшую по расчетам с акционерами по вкладам в уставный капитал Общества в иностранной валюте.

10. Кредиты и займы полученные

Начисление процентов по процентным займам производилось ежемесячно в конце каждого отчетного периода, исходя из предусмотренной договором процентной ставки и фактического числа дней пользования займом.

11. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Общество признает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество создает оценочные обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков. Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов. Информация об оценочных обязательствах приведена в разделе 7 табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Условные обязательства и условные активы

Условные обязательства и условные активы не отражаются в бухгалтерском балансе, но раскрываются в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Условное обязательство (условный актив) возникает вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Общества обязательства (актива) на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

Условное обязательство раскрывается в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, кроме случаев, когда уменьшение связанных с ним экономических выгод маловероятно.

Условный актив раскрывается в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, когда связанные с ним поступления являются вероятными. При этом указывается оценочное значение или диапазон оценочных значений, если они поддаются определению.

12. Налоги

Налоговый учет ведется на основании регистров налогового учёта.

НДС

Общество признавало датой реализации товаров (выполнения работ, оказания услуг) в целях налогообложения день отгрузки товаров (выполнения работ, услуг).

Налог на прибыль с организации

Доходы для целей налогообложения признавались в том отчетном периоде, когда они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) или имущественных прав (метод начисления). Датой получения дохода для целей налогообложения признавался день передачи права собственности на товары, имущество, имущественные права. По выполненным работам, оказанным услугам датой получения дохода признавался день передачи (сдачи) работ, услуг.

Расходы признавались в том отчетном (налоговом) периоде, в котором эти расходы возникали исходя из условий сделок. Работы (услуги) признавались оказанными в момент подписания акта выполненных работ, оказанных услуг.

Задолженность по налогам и сборам показывается в отчетности в составе кредиторской или дебиторской задолженности.

13. Доходы

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признавалась по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и скидок, предоставленных покупателям.

В составе прочих доходов учитываются доходы, не включаемые в состав выручки, в частности:

- доходы от продажи основных средств;
- доходы от начисленных процентов по депозитным вкладам;
- доходы от продажи иностранной валюты;
- доходы от прочих операций.

14. Расходы

Себестоимость продаж включает расходы, связанные с эксплуатацией и ремонтом гостиничного комплекса; себестоимостью использованных продуктов, напитков и товаров для общественного питания, товаров для номерного фонда; с оказанием услуг аренды офисных помещений; с оказанием прочих гостиничных услуг. Также включает услуги связи; коммунальные расходы; расходы по заработной плате и страховые взносы персонала, участвующего в оказании услуг.

Управленческие расходы ежемесячно признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере.

В составе коммерческих расходов отражены расходы на рекламу и комиссионные расходы агентствам по поиску клиентов. Коммерческие расходы признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере.

В составе прочих расходов учитываются:

- расходы от продажи основных средств;
- расходы от начисленных процентов по полученным кредитам, займам;
- расходы от продажи иностранной валюты;
- расходы от прочих операций.

15. Особенности применения табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Общество не формирует табличные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по дебиторской и кредиторской задолженности, рекомендованные приказом Минфина РФ № 66н от 02.07.2010, предусматривающие раскрытие оборотов по дебиторской и кредиторской задолженности. Информация об оборотах дебиторской и кредиторской задолженности не является существенной для пользователей бухгалтерской отчетности Общества, так как данные о соответствующих остатках по видам дебиторской и кредиторской задолженности представляются в бухгалтерском балансе и пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Иная существенная информация, предусмотренная табличными пояснениями, включается в пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

16. Изменения в учетной политике Общества на 2022 год

Переход на ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»

В связи с началом применения с 2022 года ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» последствия изменений учетной политики Общества отражаются перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета). В связи с этим, корректировки сравнительных показателей отчетности Общества по переходу на ФСБУ 26/2020 не производились.

ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

Общество проанализировало требования ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и пришло к выводу, что нет существенного влияния на отчетность, так как по текущим договорам аренды может быть применен упрощенный подход или платежи по договорам аренды являются переменными.

Корректировки по переходу на ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

В связи с началом применения с 2022 года ФСБУ 6/2020 «Основные средства» последствия изменения учетной политики Общества отражены путем единовременной корректировки балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному).

Общество произвело пересчет сравнительных данных бухгалтерского баланса в бухгалтерской отчетности за 2022 год, по следующим основаниям:

Балансовая стоимость основных средств на 31.12.2021 скорректирована путем изменения суммы накопленной по состоянию на 31.12.2021 амортизации исходя из первоначальной стоимости (с учетом переоценок) на 31.12.2021, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020. Данная корректировка обусловлена увеличением по состоянию на 31.12.2021 срока полезного использования по отдельным группам основных средств. В связи с этим, была уменьшена сумма начисленной амортизации основных средств на 31.12.2021, что привело к увеличению строк 1150 «Основные средства» и 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» на 31.12.2021 на 155 920 тыс. руб. и 124 737 тыс. руб. соответственно. В результате указанного изменения также была скорректирована величина отложенного налога на 31.12.2021: увеличен отложенное налоговое обязательство на 31 183 тыс. руб.

Корректировка данных отчетного налогового периода на 31.12.2021 в связи с изменениями учетной политики отражена в таблице.

(тыс.руб.)				
Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства	1150	8 698 932	155 920	8 854 852
Итого по разделу I	1100	9 249 540	155 920	9 405 460
БАЛАНС	1600	12 374 794	155 920	12 530 714
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(5 274 334)	124 737	(5 149 597)
Итого по разделу III	1300	3 778 700	124 737	3 903 437
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТ-ВА				
Отложенные налоговые обязательства	1420	75 771	31 183	106 954
Итого по разделу IV	1400	2 478 242	31 183	2 509 425
БАЛАНС	1700	12 374 794	155 920	12 530 714

III. Раскрытие существенных показателей

1. Основные средства

В составе основных средств числятся торгово-деловой центр и гостиница, расположенные по адресу г. Москва, Новинский бульвар, д.8. Площадь торгово-делового центра сдается в аренду за определенную арендную плату. Небольшая часть торгово-делового центра используется для размещения управленческого персонала Общества, а также для хозяйственных нужд. Поэтому стоимость торгово-делового центра полностью учитывается в составе основных средств. В таблице приведена остаточная стоимость торгово-делового центра, квартир и здания гостиницы Общества за 2022, 2021 и 2020 год.

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Здание гостиницы (Гостиничный комплекс)	4 296 409	4 539 604	4 783 886
Торгово-деловой центр	2 874 170	3 067 935	3 261 698
Квартиры	364 281	387 417	410 440
Итого:	7 534 860	7 994 956	8 456 024

(тыс. руб.)

Общество провело анализ индикаторов на обесценение в соответствии с требованиями Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов». По результатам проведенного анализа были выявлены индикаторы обесценения, которые вызвали необходимость подготовки модели по оценке возмещаемой стоимости. Общество подготовило модели по расчету справедливой стоимости основных средств с помощью независимого оценщика АО «КЕПТ».

Справедливая стоимость генерирующей единицы «гостиничный комплекс» определялась на основе прогнозов движения денежных средств на период 2023-2029 годы (период 7 лет является горизонтом планирования для данной генерирующей единицы). Подход – ценность использования.

Справедливая стоимость генерирующей единицы «торгово-деловой центр» определялась на основе прогнозов движения денежных средств на период 2023-2025 годы (горизонт планирования для данной генерирующей единицы). Подход – ценность использования.

Справедливая стоимость генерирующей единицы «Квартиры» была определена рыночным подходом.

Данные на 2023 год представляют собой утвержденный руководством финансовый бюджет на 2023 год. Денежные потоки за пределами указанных периодов были экстраполированы с учетом прогнозируемых темпов роста, указанных ниже.

Ниже представлены предположения, на основе которых была определена стоимость от использования и к которым наиболее чувствительна возмещаемая стоимость:

Здание гостиницы (Гостиничный комплекс)	2023-2029
Процент занятости номерного фонда	42,5% - 62,9%
Средняя ставка за номер за ночь, руб.	22 264 - 35 656
Темпы роста на период свыше 7 лет	9,5% годовых
Ставка дисконтирования до налогообложения	16,9% годовых

Торгово-деловой центр	2023-2025
Процент занятости площадей	94,3% - 97%
Средняя ставка по аренде площадей за м2, руб.	19 618 - 23 044
Темпы роста на период свыше 3 лет	9,5% годовых
Ставка дисконтирования до налогообложения	17,9% годовых

При изменении данных показателей в разумно возможных пределах не приводит к убытку от обесценения.

На дату составления отчетности балансовая стоимость основных средств не превышает их справедливую стоимость, что подтверждает отсутствие обесценения основных средств. Информация о справедливой стоимости основных средств приведена в таблице ниже.

(тыс. руб.)	
	31.12.2022
Здание гостиницы	7 735 000
Торгово-деловой центр	11 971 000
Квартиры	873 000
Итого:	20 579 000

Арендованные объекты основных средств отражаются за балансом. В аренде находится Земельный участок 1,96 га, арендодатель – Департамент земельных ресурсов г. Москвы ТУ ЦАО. Арендный платеж определяется на основе кадастровой стоимости земли и является переменным платежом. Актив в форме права пользования не признается.

2. Незавершенное строительство

Незавершенные вложения во внеоборотные активы включают объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию, оборудование, требующее монтажа, а также иные вложения во внеоборотные активы, не принятые в состав основных средств, нематериальных активов.

В 2015 году Общество завершило строительство резервной теплотрассы здания гостиницы, которое было введено в эксплуатацию в июле 2010 года и находится по адресу Новинский бульвар, д. 8, стр. 2. Из-за отсутствия юридической возможности передать теплотрассу на баланс МОЭК для дальнейшей эксплуатации и технического обслуживания, руководством Общества принято решение списать расходы на строительство теплотрассы в размере 175 082 тыс. руб. за счет собственных средств компании.

В 2018 году руководством компании было принято изменить концепцию торговых площадей на офисные площади, в связи с чем провести реконструкцию, ремонт и переоборудования части здания торгового делового центра. 11.02.2019 был заключен Договор генерального подряда с АО «Лотте Инжиниринг & Констракшн Ко, Лтд» на выполнение строительно-монтажных работ, связанных с переоснащением торговых площадей в офисные в Бизнес центре «ЛОТТЕ ПЛАЗА». В марте 2020 года состоялось окончание строительных работ. С 02.04.2020 расходы по модернизации Бизнес центра учтены на счете 01.

В таблице приведена стоимость незавершенного строительства:

(тыс. руб.)			
Наименование	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Гостинично-деловой центр (гостиница) – внешние сети	-	195 297	175 082
Торгово-деловой центр (оборудование)	5 320	-	-
Приобретение оборудования и ОС для гостиницы	-	83	2 178
Итого	5 320	195 380	177 260

3. Прочие внеоборотные активы

В таблице приведена информация по прочим активам, числящимся в Обществе:

(тыс. руб.)				
№ п/п	Наименование нематериальных активов	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
1.	Долгосрочное право аренды на землю	25 339	26 560	27 782
	Итого:	25 339	26 560	27 782

4. Запасы

В составе материалов учитываются: запасные части для компьютера и оргтехники, материалы, используемые для приема гостей, материалы, которые служат обеспечением непрерывности производственной деятельности Гостиницы (посуда, банные и постельные принадлежности, комплектация номеров).

В таблице приведена информация по запасам, числящимся в Обществе:

Наименование группы материалов	Сумма (тыс. руб.)		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Инвентарь и хозпринадлежности	85 216	66 699	64 057
Сырье и материалы	76 626	53 816	47 570
Хозматериалы для приема гостей	31 789	19 476	18 703
Товары для перепродажи	1 458	1 506	-
Расходы будущих периодов	1 139	1 201	1 059
Запчасти	17 143	1 166	927
ГСМ	12	10	5
Итого	213 383	143 874	132 321

Товары для перепродажи принимаются к учету по фактической себестоимости. При выбытии оценка товара производится по способу средней себестоимости.

К расходам будущих периодов относились в течение 2022 и 2021 года страхование имущества, программные продукты без исключительных прав (срок списания установлен 12 мес.), расходы по франшизе.

5. Дебиторская задолженность

Руководствуясь принципом рациональности (п.6 ПБУ 1/2008) сумма предварительной оплаты в счет предстоящих поставок, работ, услуг в бухгалтерском балансе по стр.1230 отражена с НДС. Общество не использует право налогового вычета в части НДС с авансов уплаченных.

Расшифровка дебиторской задолженности отражена в таблице.

Дебиторская задолженность	Сумма (тыс. руб.)		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Авансы выданные (без НДС)	118 125	148 576	76 261
Расчеты с покупателями и заказчиками	25 279	51 822	53 580
НДС в части уплаченной на приобретение товаров, работ (услуг)	13 069	22 399	7 669
Прочая (68, 69, 71, 73, 76,79)	7 083	8 906	7 128
Резерв сомнительных долгов по задолженности покупателей	(11 077)	(11 077)	(11 338)
Резерв сомнительных долгов по авансам выданным	(17 411)	-	-
Итого	135 068	220 626	133 300

Просроченная дебиторская задолженность на 31.12.2022 составила 11 281 тыс. руб., на 31.12.2021 – 11 077 тыс. руб., на 31.12.2020 – 11 338 тыс. руб.

6. Финансовые вложения

По состоянию на 31.12.2022 у Общества числятся краткосрочные финансовые вложения в сумме 2 895 418 тыс. руб. по депозитным договорам с банками, закрытие которых планируется в 1 квартале 2023 года По состоянию на 31.12.2021 – 2 684 863 тыс. руб., на 31.12.2020 – 3 019 931 тыс. руб.

Расшифровка краткосрочных депозитов по состоянию на 31.12.2022, 31.12.2021 и 31.12.2020 представлена ниже:

Наименование банка	Сумма (тыс. руб.)		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
УРИ БАНК	-	337 000	1 434 340
ООО «КЭБ ЭйчЭнБи БАНК»	2 225 418	937 363	846 991
ПАО «ВТБ БАНК»	670 000	1 310 000	437 800
«СМБСР БАНК»	-	100 500	300 800
Итого	2 895 418	2 684 863	3 019 931

Сумма доходов по депозитам, включенных в прочие доходы, отражена в таблице:

Виды доходов, включенных в прочие доходы	Сумма (тыс. руб.)	
	2022 г.	2021 г.
Начисленные проценты	161 530	76 151

7. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и их эквивалентов приведен в таблице:

Наименованию показателя	(тыс. руб.)		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Средства на банковских картах (переводы в пути)	15 095	21 313	10 027
Средства на валютных счетах	321 007	28 594	10 555
Средства в кассе	3 429	4 738	2 442
Средства на расчетных счетах	6 260	7 526	5 377
Средства на специальных счетах в банках	757	372	749
Итого денежных средств (строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»)	346 548	62 543	29 150

На все три отчетные даты у Общества отсутствуют недоступные для использования денежные средства. Руководство Общества относит краткосрочные депозиты сроком погашения менее 3 месяцев к финансовым вложениям. Выбор зафиксирован в учетной политике Общества.

8. Кредиторская задолженность

При получении Обществом оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг) кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе по стр. 1520 в оценке за минусом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей вычету в соответствии с налоговым законодательством. Для сопоставимости Авансы полученные отражены без НДС на даты 31.12.2022, 31.12.2021 и 31.12.2020 соответственно.

Виды кредиторской задолженности отражены в таблице:

Долгосрочная кредиторская задолженность	(тыс. руб.)		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Обеспечительные депозиты от арендаторов	316 919	216 619	235 606

Краткосрочная кредиторская задолженность	(тыс. руб.)		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Авансы полученные (без НДС)	235 752	385 088	268 801
Расчеты с поставщиками	163 691	188 476	129 309
Налоги и сборы (68)	223 949	262 562	336 137
Обеспечительные депозиты от арендаторов	24 838	74 071	24 320
Прочая (69, 70, 76)	76 239	30 054	55 591
Итого	724 469	940 251	814 158

Просроченная кредиторская задолженность на 31.12.2022 составила 0 тыс. руб., на 31.12.2021 – 134 тыс. руб., на 31.12.2020 – 2 352 тыс. руб.

9. Налоги

Состояние расчетов по уплате налогов приведено в таблице:

Наименование налога	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
НДС	-	68 111	-	183 027	-	125 734
Налог на имущество	-	110 367	-	72 078	-	205 192
Налог на доходы физических лиц	-	7 657	-	7 347	-	5 075
Транспортный налог	-	32	-	110	-	136
Прочие налоги	196	-	183	-	141	-
Налог на прибыль	-	37 782	3 113	-	-	-
Итого	196	223 949	3 296	262 562	141	336 137

Сальдо на 31.12.2020 включает отсрочку по налогу на имущество и НДС, предоставленная Правительством РФ в качестве мер экономической поддержки для наиболее пострадавших отраслей. На основании пункта 7 Постановления правительства РФ № 409 от 02.04.2020. О мерах по обеспечению устойчивого развития экономики Общество оформило отсрочку на 6 месяцев по оплате налога на имущество за 2 и 3 кв. 2020 года в сумме 136 874 тыс. руб. и по НДС за август 2020 года в сумме 9 638 тыс. руб.

9.1 Налог на добавленную стоимость

Сумма НДС по проданным в отчетном году товарам, продукции, работам, услугам составила 623 144 тыс. руб. (735 473 тыс. руб. – в 2021 году). НДС по приобретенным ценностям составил 253 461 тыс. руб. (226 478 тыс. руб. – в 2021 году), в том числе предъявленный к вычету – 253 418 тыс. руб., (223 382 тыс. руб. – в 2021 году).

В форме ОДДС строка 4119 «Прочие поступления включает в себя НДС в 2022 году 12 911 тыс. руб. (в 2021 году строка 4119 «Прочие поступления» включает в себя НДС – 58 402 тыс. руб.).

9.2 Налог на прибыль организации

За 2022 год Обществом была получена бухгалтерская прибыль. Налог на прибыль, определенный исходя из бухгалтерской прибыли (суммы условного расхода по налогу на прибыль) за отчетный год составил 37 782 тыс. руб.

В таблице приведены данные по прибыли за 2022 года и 2021 год:

Наименование	2022 г.		2021 г.	
	Налогооблагаемая база	Налоговый эффект	Налогооблагаемая база	Налоговый эффект
Прибыль до налогообложения	32 950	6 590	761 708	152 342
Не признаваемые расходы	293 656	58 731	39 598	7 920
Временные вычитаемые разницы (ОНА)	(257 305)	(51 461)	(390 350)	(78 070)
Временные налогооблагаемые разницы (ОНО)	119 610	23 922	53 990	10 798
Налог на прибыль по декларации	188 911	37 782	464 946	92 989

В отчетном году сумма постоянных разниц, повлиявших на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета (текущего налога на прибыль), составила 293 656 тыс. руб. (в 2021 году – 39 598 тыс. руб.), повлекшая возникновение постоянного налогового расхода – 58 731 тыс. руб. (в 2020 году 7 920 тыс. руб.).

Постоянные налоговые расходы сформированы в основном в связи с различиями отражения в бухгалтерском и налоговом учете расходов производственного характера сверх установленных норм.

Общая сумма вычитаемых временных разниц, повлиявших на корректировку условного расхода (дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета, составила (257 305) тыс. руб. (в 2021 году – (390 350) тыс. руб.), в том числе, возникших – 707 188 тыс. руб. (в 2021 году – 222 716 тыс. руб.) и погашенных – 964 493 тыс. руб. (в 2021 году 613 066 тыс. руб.). Вычитаемые временные разницы связаны в основном с различиями в начислении резервов на авансы выданные, резервов на отпуска в бухгалтерском учете и учете для целей налогообложения, а также с использованием отложенного налогового актива по убытку.

Общая сумма налогооблагаемых временных разниц, повлиявших на корректировку условного налога на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по правилам налогового учета, составила 119 610 тыс. руб. (в 2021 году – 53 990 тыс. руб.), в том числе возникших – 1 559 475 тыс. руб., и погашенных – 1 679 085 тыс. руб. Налогооблагаемые временные разницы связаны с различиями в начислении амортизации основных средств (здания) в бухгалтерском учете и учете для целей налогообложения.

По данным налогового учета за 2022 год прибыль Общества составила 377 823 тыс. руб. до переноса убытка прошлых лет (в 2021 году прибыль Общества составила 929 891 тыс. руб.).

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитаны исходя из ставки налога на прибыль в размере 20%, которая начала применяться с 01.01.2009.

10. Заемные средства

К краткосрочным кредитам относятся суммы обязательств, которые должны быть погашены в течение 12 месяцев после отчетной даты. В таблице приведены обязательства по кредитам с разбивкой на краткосрочные и долгосрочные за 2022 год:

(тыс. руб.)

№ п/п	Основные виды кредитов	Сумма на 31.12.2021	Поступление/начисление %	Погашение	Переход между группами	Сумма на 31.12.2022	Влияние изменения курса валюты	Сроки погашения (срок перехода между группами)
II.	Долгосрочные кредиты							
1.	Шинхан банк	700 000	-	-	(700 000)	-	-	08.09.2023
2.	Шинхан банк	1 485 852	-	-	(1 023 160)	-	(462 692)	07.07.2023
	Итого долгосрочные	2 185 852	-	-	(1 723 160)	-	(462 692)	-

(тыс. руб.)

№ п/п	Основные виды кредитов	Сумма на 31.12.2021	Поступление/начисление %	Погашение	Переход между группами	Сумма на 31.12.2022*	Влияние изменения курса валюты	Сроки погашения (срок перехода между группами)
I.	Краткосрочные кредиты							
1.	Шинхан банк	3 793	60 200	(59 705)	700 000	704 288	-	08.09.2023
2.	Шинхан банк	(660)	21 747	(25 341)	1 023 160	1 406 250	387 344	07.07.2023
3.	КЭБ Хана Банк Бахрейн Бранч	1 489 407	36 471	(35 393)	-	1 413 001	(77 484)	11.07.2023
4.	КЭБ ЭЙЧЭНБИ Банк ООО	3 639 690	277 210	(257 500)	-	3 659 400	-	25.07.2023
	Итого краткосрочные	5 132 230	395 628	(377 939)	1 723 160	7 182 939	309 860	-
	Итого кредиты	7 318 082	395 628	(377 939)	-	7 182 939	(152 832)	-

* На 31.12.2022 займы 1 и 2 были переведены из долгосрочных заемных средств в краткосрочные (в соответствии с действующими договорами), в части краткосрочных заемных средств отражаются проценты по указанным долгосрочным займам.

В таблице приведены обязательства по кредитам с разбивкой на краткосрочные и долгосрочные за 2021 год:

(тыс. руб.)

№ п/п	Основные виды кредитов	Сумма на 31.12.2020	Поступление/начисление %	Погашение	Переход между группами	Сумма на 31.12.2021	Влияние изменения курса валюты	Сроки погашения
I.	Краткосрочные кредиты							
1.	Шинхан Банк	3 693 785	63 842	(2 274 187)	(1 503 904)	3 133	23 597	09.07.2021
2.	КЭБ Хана Банк Бахрейн Бранч	3 871	16 843	(13 841)	1 489 350	1 489 407	(6 816)	11.07.2022
3.	КЭБ ЭЙЧЭНБИ Банк ООО	39 690	229 950	(229 950)	3 600 000	3 639 690	-	26.07.2022
	Итого	3 737 346	310 635	(2 517 978)	3 585 446	5 132 230	16 781	
II.	Долгосрочные кредиты							
1.	Шинхан банк	-	700 000	-	-	700 000	-	08.09.2023
2.	Шинхан банк	-	-	-	1 503 904	1 485 852	(18 052)	07.07.2023
3.	КЭБ Хана Банк Бахрейн Бранч	1 477 514	-	-	(1 489 350)	-	11 836	11.07.2022
4.	КЭБ ЭЙЧЭНБИ Банк ООО	3 600 000	-	-	(3 600 000)	-	-	26.07.2022
	Итого	5 077 514	700 000	-	(3 585 446)	2 185 852	(6 216)	-
	Итого кредиты	8 814 860	1 010 635	(2 517 978)	-	7 318 082	10 565	-

Кредитные соглашения, заключенные Обществом, содержат нефинансовые ограничительные условия в отношении собственных обязательств, а также обязательств гаранта – Лотте Хотэл Ко., Лтд. По состоянию на отчетную дату и за 2022 год Общество соблюдало все условия собственных обязательств перед банками,

а также Общество не получало уведомлений о неисполнении ограничительных условий от банков, с которыми Общество заключило кредитные соглашения. По мнению Общества, гарант соблюдает ограничительные условия, поскольку в случае несоблюдения их последним, Общество получит уведомление о неисполнении ограничительных условий от банка.

Краткосрочные обязательства

Кредит от Шинхан банк был получен в июле 2015 года в сумме 50 000 тыс. долларов США под гарантию, выданную компанией Лотте Хотэл Ко., Лтд. Кредит выдан сроком на 3 года под 2,1 процентов годовых.

10.07.2018 было подписано Дополнительное соглашение о продление срока возврата кредита до 09.07.2021.

08.07.2021 кредит от Шинхан банка был погашен в сумме 20 000 тыс. долларов США в пересчете по курсу 1\$ = 74,0580 сумма возвращенного долга составила 1 481 160 тыс. руб., по начисленным процентам по кредиту составила 12 646 тыс. руб.

08.09.2021 кредит от Шинхан банка был погашен в сумме 10 000 тыс. долларов США в пересчете по курсу 1\$ = 73,1909 сумма возвращенного долга составила 731 909 тыс. руб., по начисленным процентам по кредиту составила 8 345 тыс. руб.

09.07.2021 было подписано Дополнительное соглашение о продление срока возврата 20 000 000 долларов США до 07.07.2023.

Сумма задолженности в рублях на 31.12.2022 в пересчете по курсу 1\$ = 70,3375 составила по кредиту 1 406 250 тыс. руб., по начисленным процентам по кредиту составила 0 тыс. руб.

Процентная ставка по кредиту составляет 1,6%.

09.09.2021 получен рублевый заем в сумме 700 000 тыс. руб. от Шинхан банка для рефинансирования валютного кредита в этом банке в сумме 10 000 тыс. долларов США под гарантию, выданную компанией Лотте Хотэл Ко, Лтд.

Сумма задолженности в рублях на 31.12.2022 составила по кредиту – 700 000 тыс. руб., по начисленным процентам по кредиту составила 4 788 тыс. руб.

Процентная ставка по кредиту составляет 8,6% годовых.

29.07.2020 получен рублевый заем в сумме 3 600 000 тыс. руб. от ООО КЭБ ЭЙЧЭНБИ Банка для рефинансирования валютного кредита КЭБ Хана банк Бахрейн Бранч в сумме 50 000 тыс. долларов США под гарантию, выданную компанией Лотте Хотэл Ко, Лтд.

Сумма задолженности в рублях на 31.12.2022 составила по кредиту – 3 600 000 тыс. руб., по начисленным процентам по кредиту составила 59 400 тыс. руб.

Процентная ставка по кредиту составляет ключевая ставка ЦБ + маржа 1,5%, на 31.12.2022 – 9% годовых.

Кредит от КЭБ Хана банк Бахрейн Бранч был получен в сумме 20 000 тыс. долларов США под поручительство, выданное компанией Лотте Хотэл Ко., Лтд.

Сумма задолженности в рублях на 31.12.2022 в пересчете по курсу 1\$ = 70,3375 составила по кредиту 1 406 750 тыс. руб., по начисленным процентам по кредиту составила 6 251 тыс. руб.

Процентная ставка по кредиту составляет USD BSBY (3м) + маржа 1,15%, на 31.12.2022 – 4,97835%.

Расходы за предоставление поручительства за 2022 год составили 52 648 тыс. руб., за 2021 год – 58 459 тыс. руб. (включены в состав прочих расходов Отчета о финансовых результатах).

11. Выручка от продаж

Расшифровка доходов в разрезе видов деятельности за 2022 и 2021 год приведена в таблице:

(тыс. руб.)

№	Виды выручки	Сумма (без НДС)	
		2022 г.	2021 г.
1.	Выручка от реализации гостиничных услуг	1 172 891	1 273 358
2.	Выручка от аренды офисных и торговых помещений	1 776 793	1 719 818
3.	Выручка от услуг ресторанов и баров в отеле	757 365	902 636
	Итого	3 707 049	3 895 812

Уменьшение выручки по гостиничным услугам связано с уходом с рынка иностранных компаний и действующие запреты на авиационное сообщение между странами.

12. Себестоимость

Расшифровка себестоимости в разрезе видов деятельности за 2022 и 2021 год приведена в таблице:

(тыс. руб.)

№	Виды себестоимости	Сумма (без НДС)	
		2022 г.	2021 г.
1.	Себестоимость реализации гостиничных услуг и услуг ресторанов и баров	1 634 116	1 503 046
2.	Себестоимость аренды офисных помещений	687 548	577 061
	Итого	2 321 664	2 080 107

13. Управленческие расходы

Расшифровка управленческих расходов в разрезе видов деятельности за 2022 и 2021 год приведена в таблице:

(тыс. руб.)

№	Виды расходов	Сумма (без НДС)	
		2022 г.	2021 г.
1.	Налог на имущество	441 469	288 694
2.	Зарплата и социальные отчисления	148 404	179 406
3.	Коммунальные расходы	50 336	59 679
4.	Информационно-консультационные услуги от связанной стороны – Лотте Хотэл Ко., Лтд.	34 135	45 353
5.	Консультационные услуги	52 201	21 910
6.	Аренда квартир	20 485	17 738
7.	Страхование недвижимого имущества	8 332	11 541
8.	Аудиторские услуги	9 900	8 030
9.	Лицензии и программы	8 504	7 940
10.	Юридические услуги	5 475	7 219
11.	НДС, подлежащий включению в расходы	2 746	4 132
12.	Услуги связи	4 267	4 088
13.	Амортизация ОС	7 672	3 906
14.	Канцтовары	3 656	3 628
15.	Командировочные расходы	4 687	3 277
16.	Услуги по поиску и подбору кандидатов	788	678
17.	Прочие расходы	22 100	28 539
	Итого	825 157	695 758

14. Прочие доходы и расходы

Расшифровка по прочим доходам за 2022 и 2021 годы приведена ниже в таблице:

(тыс. руб.)

№	Виды доходов	Сумма (без НДС)	
		2022 г.	2021 г.
1.	Положительные курсовые разницы по расчетам в иностранной валюте	1 985 737	789 565
2.	Восстановлен резерв за 2017 г.	-	33 582
3.	Доходы от аренды квартир	11 305	13 603
4.	Доходы от возмещения по страховому случаю	1 402	11 888

№	Виды доходов	2022 г.	2021 г.
5.	Грант от правительства Москвы (в период действия режима повышенной готовности)	-	6 133
6.	Штрафы, признанные контрагентами	156	1 813
7.	Доходы от продажи имущества	208	1 581
8.	Списание кредиторской задолженности	764	1 041
9.	Доходы, связанные с продажей валюты	25 619	-
10.	Прочие доходы	3 602	14 482
	Итого	2 028 793	873 688

Расшифровка по прочим расходам за 2022 и 2021 годы приведена ниже в таблице:

№	Виды расходов	Сумма	
		2022 г.	2021 г.
1.	Отрицательные курсовые разницы по расчетам в иностранной валюте	1 884 521	775 791
2.	Списание теплотрассы	175 082	-
3.	Проценты по предоставленным гарантиям по заемным средствам	52 648	58 459
4.	Расходы по обслуживанию кредитных карт и комиссия банка	26 431	40 025
5.	Продажа валюты	24 288	-
6.	Амортизация квартир	23 138	23 020
7.	Консультационные услуги	17 488	17 419
8.	Резерв на просроченную задолженность	17 411	215
9.	Расходы на обучение детей сотрудников	12 891	6 378
10.	Расходы по организации литературной премии «Лицей»	8 028	9 089
11.	Расходы на питание персонала	7 655	6 882
12.	Списание НДС, неподлежащий возмещению из бюджета	200	59
13.	Признанные штрафы	178	37
14.	Прочие расходы	46 358	17 496
	ИТОГО	2 296 317	954 870

15. Связанные стороны

Список связанных сторон включает компании, которые, как и Общество, контролируются группой ЛОТТЕ (в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» и п.4 ФЗ № 948-1 от 22.03.1991).

У Общества не было операций с головной организацией (собственником) Лотте Хотэл Холдингс Юроуп Б. В. в 2022, 2021 годах.

У Общества нет конечных бенефициаров с долей собственности более 25%.

Состояние расчетов со связанными сторонами:

Дебиторская задолженность, авансы выданные:

№	Наименование связанной стороны	Вид операции (сделки)	Задолженность			Тип задолженности
			на 31.12.2022, вкл. НДС	на 31.12.2021, вкл. НДС	на 31.12.2020, вкл. НДС	
1.	Филиал Частного ООО Лотте Юроуп Инвестмент Б. В. (компания группы)	Аренда площадей	3	-	40	Дебиторская
2.	Лотте Хотэл Ко., Лтд. (компания группы)	Услуги бонусной программы	4 792	-	6 183	Дебиторская
3.	ООО «Лотте Отель СПб» (компания группы)	Агентские услуги	322	-	-	
	Итого		5 117	-	6 223	-

Кредиторская задолженность, авансы полученные:

(тыс. руб.)

№	Наименование связанной стороны	Вид операции (сделки)	Задолженность на 31.12.2022, вкл. НДС	Задолженность на 31.12.2021, вкл. НДС	Задолженность на 31.12.2020, вкл. НДС	Тип задолженности
1.	Лотте Хотэл Ко., Лтд. (компания группы)	Предоставление гарантий, Лицензия на торговую марку, Консульт.услуг	94 887	99 445	62 679	Кредиторская
2.	ООО «ЛОТТЭ Шоппинг Рус» (компания группы)	Услуги управления торговыми площадями	-	-	125	Кредиторская
3.	Филиал Частного ООО Лотте Юроуп Инвестмент Б. В. (компания группы)	Аренда площадей	354	327	277	Кредиторская
4.	ООО «Лотте КФ РУС» (компания группы)	Поставка кондит.изделий	-	-	18	Кредиторская
5.	ООО «Лотте Отель СПб» (компания группы)	Агентские услуги	-	493	1 089	Кредиторская
Итого			95 241	100 265	64 188	

Вся дебиторская и кредиторская задолженность подлежит оплате денежными средствами.

Операции со связанными сторонами приведены в таблице:

(тыс. руб.)

№	Наименование связанной стороны	Вид операции (сделки)	Объем операций за 2022 год, вкл. НДС	Объем операций за 2021 год, вкл. НДС
1.	Лотте Хотэл Ко., Лтд. (компания группы)	Предоставление гарантий, лицензия на торговый знак, консультационные услуги (закупки)	194 690	112 384
		Услуги бонусной программы (выручка)	10 442	-
2.	ООО «Лотте Отель СПб» (компания группы)	Услуги агента (выручка), консультац. услуги	1 528	-
		Услуги агента (закупки)	15 403	-
3.	Филиал Частного ООО Лотте Юроуп Инвестмент Б. В. (компания группы)	Аренда площадей (выручка)	1 026	1 095
4.	ООО «ЛОТТЭ Шоппинг Рус» (компания группы)	Аренда площадей (выручка)	-	804
5.	«ЛОТТЕ ОТЕЛЬ ВЛАДИВОСТОК» ООО	Услуги размещения в отеле	71	-
6.	ООО «Лотте КФ Рус» (компания группы)	Покупка товаров (закупки)	272	223
Итого			223 432	114 506

Оказание услуг связанным сторонам осуществлялось Обществом по рыночным ценам в 2022 и 2021 годы.

Денежные потоки между участниками группы приведены в таблице:

(тыс. руб.)

Наименование	Поступления		Платежи	
	2022 г.	2021 г.	2022 г.	2021 г.
Денежные потоки при расчетах с головной организацией (собственником)				
«Лотте Хотэл Холдингс Юроуп Б. В.»	-	-	-	-
Денежные потоки при расчетах с компаниями Группы Лотте				
ООО «ЛОТТЭ Шоппинг Рус» (Покупатель)	-	679	-	-
ООО «Лотте Отель СПб» (Покупатель/Поставщик)	-	-	-	-
	-	-	8 092	10 353
ООО Лотте Юроуп Инвестмент Б. В. (Покупатель)	1 047	1 105	-	-
Лотте КФ Рус (Покупатель /Поставщик)	-	-	214	242
Лотте Отель Владивосток (Покупатель)	71	-	-	-
Лотте Хотэл Ко., Лтд. (Покупатель / Поставщик)	10 554	-	126 776	115 590
Итого	11 672	1 784	135 082	126 185

Вознаграждение основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу Общество относит генерального директора, директора департамента управления отелем, заместителя директора департамента управления отелем, директора по экономике/ директора отдела планирования, технический директор. Вознаграждения основному управленческому персоналу по оплате услуг включают:

Вид выплат	(тыс. руб.)	
	2022 г.	2021 г.
Заработная плата	41 011	52 448
Оплаты найма квартиры	20 485	17 738
Обучение детей сотрудников	12 891	6 378
Налоги и обязательные платежи во внебюджетные фонды	55	190

Прибыль (убыток) на акцию

Расчет базовой прибыли (убытка) на акцию отражает часть прибыли (убытка) отчетного периода, которая потенциально может быть распределена среди акционеров – владельцев обыкновенных акций.

Разводненная прибыль (убыток) на акцию не рассчитывался в связи с отсутствием факторов, дающих разводняющий эффект на показатель базовой прибыли (убытка) на акцию.

Расчет базовой прибыли (убытка) на акцию приведен в таблице:

Наименование показателя	2022 г.	2021 г.
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. руб.	(32 371)	601 447
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, тыс. акций	1 305 812	1 305 812
Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб.	(25)	461

16. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Условные обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок отдельных фактов хозяйственной жизни Общества. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации ужесточается, вследствие чего повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесено решение о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании в значительной степени соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР). Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной. Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований действующего законодательства о трансфертном ценообразовании.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между связанными сторонами и Обществом, определяются на основе фактической цены сделки. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Группы в целом.

Кроме того, по некоторым вопросам российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства, Общество в отдельных случаях применяет такие интерпретации законодательства, которые приводят к снижению общей суммы налогов Общества.

Руководство в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства могут быть подтверждены, однако, существует риск того, что Общество понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства будут оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и результатов деятельности Общества.

17. Управление финансовыми рисками

17.1 Рыночный риск

Общество подвержено воздействию рыночных рисков. Рыночные риски связаны с обязательствами Общества (по заемным средствам), выраженными в иностранной валюте.

Влияние рыночного риска, предоставленное ниже, основано на изменении одного фактора при том, что все остальные переменные характеристики остаются неизменными.

В таблице ниже предоставлен риск Общества в отношении изменения курсов иностранных валют по состоянию на конец отчетного периода:

(тыс. руб.)					
	Денежные средства	Краткосрочные финансовые вложения	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность и займы	Чистая балансовая позиция
На 31.12.2022					
Доллары США	320 662	295 418	4 792	2 910 549	(2 289 677)
На 31.12.2021					
Доллары США	19 390	830 963	7 691	3 076 975	(2 218 931)
На 31.12.2020					
Доллары США	7 848	1 244 931	6 182	5 243 822	(3 984 861)

Степень риска изменения курсов иностранных валют определяется показателем чистой балансовой позиции. Чистая балансовая позиция рассчитывается построчно по статьям, выраженным в иностранной валюте, следующим образом: Денежные средства + Краткосрочные финансовые вложения + Дебиторская задолженность – Кредиторская задолженность.

Приведенный выше анализ включает краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте. Общество регулярно отслеживает изменение показателя чистой балансовой позиции.

В таблице ниже представлено изменение прибыли/(убытка) и капитала в результате возможных изменений курсов иностранных валют, используемых на конец отчетного периода, по отношению к российскому рублю, при том, что все остальные переменные характеристики остаются неизменными (без учета эффекта налогообложения):

(тыс. руб.)						
	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
	Воздействие на прибыль/(убыток)	Воздействие на капитал	Воздействие на прибыль/(убыток)	Воздействие на капитал	Воздействие на прибыль/(убыток)	Воздействие на капитал
Ослабление доллара США на 10%	228 968	228 968	221 893	221 893	398 486	398 486
Укрепление доллара США на 10%	(228 968)	(228 968)	(221 893)	(221 893)	(398 486)	(398 486)

Из-за незначительности сумм Общество не приводит аналогичных расчетов по активам и обязательствам, выраженным в Евро.

17.2 Кредитный риск

Общество подвержено кредитному риску, а именно риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед Обществом. Подверженность кредитному риску возникает в результате продажи Обществом товаров и услуг на условиях отсрочки платежа и совершения других сделок с контрагентами, в результате которых возникает дебиторская задолженность, а также в результате размещения средств Общества в финансовые вложения и на банковские счета.

(тыс. руб.)

Наименование	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
<i>Дебиторская задолженность</i>			
-Дебиторская задолженность по товарам и услугам	14 202	40 745	42 242
-Прочая дебиторская задолженность	120 866	179 881	91 058
<i>Денежные средства и денежные эквиваленты</i>			
-Денежные средства на расчетных, валютных, специальных и прочих банковских счетах	343 119	57 805	26 708
<i>Финансовые вложения</i>			
-Банковские депозиты с первоначальным сроком погашения менее трех месяцев	2 895 418	2 684 863	3 019 931
Итого максимальный кредитный риск	3 373 605	2 963 294	3 179 939

Снижение кредитного риска осуществляется за счет депозитного обеспечения и прочих мер обеспечения качества кредита. Общество контролирует кредитный риск, устанавливая лимиты на одного контрагента или группу контрагентов (в частности, лимиты продаж с условием отсрочки платежа). Лимиты кредитного риска утверждаются руководством Общества. Мониторинг таких рисков осуществляется регулярно, при этом лимиты пересматриваются не реже одного раза в год. Руководство Общества ежемесячно проводит анализ по срокам задержки платежей дебиторской задолженности по основной деятельности и отслеживает просроченные остатки дебиторской задолженности.

Выбор банка для размещения денежных средств определяется корпоративной политикой Группы; исторически Группа сотрудничает с высоконадежными финансовыми институтами.

Генеральный директор
АО «ЛОТТЕ РУС»

Андерсен Мортен Бундгорд

Главный бухгалтер
АО «ЛОТТЕ РУС»

Сон Чжуник

30 марта 2023 г.