



ООО «Специализированный застройщик «ЛЮКСЪ ОТЕЛЬ»
ИНН/КПП 7710358523/771001001
125375, РОССИЯ, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ТВЕРСКОЙ, ГЛИНИЩЕВСКИЙ ПЕР., Д. 3
e-mail office@luxeproperties.ru

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «Специализированный застройщик «ЛЮКСЪ ОТЕЛЬ»
за 2022 год от 23.06.2023.**

(бухгалтерская отчетность заменяет первоначально представленную бухгалтерскую отчетность за 2022 год, составленную 29.03.2023)

Полное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Специализированный застройщик «ЛЮКСЪ ОТЕЛЬ»

Сокращенное наименование:

ООО «Специализированный застройщик «ЛЮКСЪ ОТЕЛЬ»

Сведения о государственной регистрации общества и наличии у него лицензий:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛЮКСЪ ОТЕЛЬ»

создано в 2007г. и зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц 15 марта 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1037739658857 Межрайонной инспекцией ФНС №46 по г. Москва.

Свидетельством о постановке на учет в налоговом органе юридического лица, образованного в соответствии с законодательством РФ по месту нахождения на территории РФ серия 77 № 008766399, присвоены ИНН 7710358523/КПП 771001001.

Местонахождение, почтовый адрес общества и контактные телефоны:

Местонахождение Общества и почтовый адрес: 125375, РОССИЯ, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ТВЕРСКОЙ, ГЛИНИЩЕВСКИЙ ПЕР., Д. 3

Численность сотрудников общества на конец отчетного года составила 9 человек. Среднесписочная численность сотрудников за 2022 год составила 15,6 человек. Общество не является субъектом малого предпринимательства.

Основной вид деятельности:

Основным направлением деятельности Общества является Деятельность гостиниц и прочих мест временного проживания (ОКВЭД 55.10). В проверяемом периоде не осуществлялся.

Участники:

Размер уставного капитала по состоянию на 31.12.2022 года составляет 2 307 288 тыс. руб. и полностью оплачен денежными средствами. Изменение размера уставного капитала в 2022 году не происходило, Доли распределяются следующим образом:

26,52 % Уставного капитала принадлежит АО «ГК «Центральный»;

73,48 % - Уставного капитала принадлежит LIZAR HOLDINGS LIMITED (Республика Кипр).

Добавочный капитал Общества составляет 11 332 тыс. руб.

Единоличный исполнительный орган:

Генеральный директор Общества – до 31.08.2022 Седов Кирилл Викторович (Протокол заочного голосования членов Совета директоров № 24 от 30.08.2021).

С 01.09.2022 и по настоящее время должность Генерального директора занимает Акимова Ульяна Сергеевна на основании Протокола заочного голосования членов Совета директоров № 46 от 29.08.2022. Соответствующая запись внесена в Единый Государственный Реестр Юридических Лиц 08.09.2022.

Общество не имеет структурных подразделений, филиалов и представительств, выделенных на отдельный баланс.

Сведения об аудитор (аудиторах) Общества

Полное наименование:

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АК "АРТ-АУДИТ"

Сокращенное наименование:

АО АК "АРТ-АУДИТ"

Место нахождения:

125284, г. Москва,

Хорошевское шоссе, д. 32А, пом. XIII, ком. 68.

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

Решение Муниципального учреждения Регистрационная палата г. Петропавловска-Камчатского № 14 от 14.01.1998

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, серии 41 № 000161076 выдано Инспекцией Министерства по налогам и сборам России по г. Петропавловску-Камчатскому 20.11.2002 за ОГРН 1024101025134

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц об изменениях, вносимых в учредительные документы, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 05.09.2008

за ГРН 2087761309766

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1024101025134

Регистрационный номер записи в реестре аудиторских организаций (ОРНЗ)

11606069430

Наименование саморегулируемой организации аудиторов

Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциации «Содружество»

ИНН

4101084163

Аудитор, осуществляет независимую проверку бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества, на основании заключенного договора.

1. РАСКРЫТИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СПОСОБОВ ВЕДЕНИЯ УЧЕТА

Основа представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества на 2022 год подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29.07.1998 № 34н и других нормативных актов законодательства в области бухгалтерского учета, а также в соответствии с изменениями, вступившими в силу с 01.01.2022 г. в связи с применением ФСБУ 6/2020, ФСБУ 25/2018.

1. Организационные аспекты учетной политики

1.1. Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями законодательства в области бухгалтерского учета на основании рабочего плана счетов бухгалтерского учета, а также в соответствии с локальными нормативными актами по бухгалтерскому учету, утвержденными в организации.

1.2. Для оформления фактов хозяйственной жизни организация применяет типовые формы первичных учетных документов, утвержденные банковским законодательством по операциям с денежными средствами, по прочим операциям - формы первичной учетной документации, утвержденные в организации. Для систематизации и накопления информации, содержащейся в принятых к бухгалтерскому учету первичных учетных документах, организация применяет формы регистров бухгалтерского учета.

1.3. В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности организация проводит ежегодно инвентаризацию активов и финансовых обязательств в соответствии с порядком, установленном в учетной политике, на дату, определяемую организацией самостоятельно, но не ранее 1 октября.

1.4. Бухгалтерский учёт активов, обязательств и фактов хозяйственной жизни ведётся в рублях с копейками, без округлений.

1.5. Стоимость активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учёте и отчётности подлежит пересчёту в рубли. Ответственность за организацию бухгалтерского учета несет руководитель Общества.

1.6. Бухгалтерский учет ведётся с применением программы 1С: Строительство 8.3.

1.7. При обработке учетной информации применяется компьютерная техника с программным обеспечением.

2. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Нематериальные активы

Основные средства

С 2022 года изменилась учетная политика Общества в части учета основных средств, изменения приняты в связи с вступлением в силу норм ФСБУ 6/2020.

С 2022 г. увеличен лимит признания активов в качестве основных средств до 100 000 рублей за единицу (ранее он составлял 40 000 руб.).

Кроме того, основное средство «Здание по адресу: Тверская, 10, стр. 1 (пл.15378)», находящееся на реконструкции и не подлежащее ранее амортизации, теперь подлежит амортизации.

Указанные положения применяются с 2022 года ретроспективно, распространяясь на более ранние периоды, и отражаются в отчетности на 31.12.2021 и 31.12.2020 гг.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по

первоначальной стоимости.

Данный способ оценки основных средств применяется ко всей группе основных средств.

В состав основных средств включаются фактически эксплуатируемые объекты недвижимости, принятые к учету в установленном порядке с момента ввода их в эксплуатацию (независимо от даты начала и окончания государственной регистрации прав собственности на них).

Активы, в отношении которых выполняются условия признания объектов основных средств и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом, увеличенная на сумму дополнительных расходов, связанных с поступлением и доведением основных средств до состояния, пригодного к использованию.

Амортизация объектов основных средств производится исходя из срока их полезного использования и ликвидационной стоимости линейным способом. Амортизация начисляется отдельно по каждому объекту основных средств.

В целях бухгалтерского учета сроки полезного использования объектов основных средств, принимаемых к учету с 01.01.2011, устанавливаются исходя из рекомендаций технических служб, сроков полезного использования объектов ОС, технических характеристик объектов ОС, для целей налогового учета сроки полезного использования объектов ОС применяются в соответствии с нормами, установленными Налоговым кодексом РФ и Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 №1, и, далее, подлежат ежегодной проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств.

Капитальные вложения (строительство ОС)

На субсчете 08-3 "Строительство объектов основных средств" учитываются затраты по возведению зданий и сооружений, монтажу оборудования, стоимость переданного в монтаж оборудования и другие расходы, предусмотренные сметами, сметно-финансовыми расчетами и титульными списками на капитальное строительство (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным или хозяйственным способом). Кроме того, по дебету счета 08-3 «Строительство объектов основных средств» учитываются:

- заработная плата персонала, налоги и взносы, исчисленные с ФОТ;
- плата за аренду земельных участков, на которых осуществляется строительство - до момента ввода объекта строительства в эксплуатацию;
- аренда земельного участка - до момента ввода объекта строительства, размещенного на земельном участке, в эксплуатацию;
- расходы на приобретение права на земельные участки;
- расходы по выполнению функций Заказчика;
- начисленные проценты по заемным средствам, привлеченным в целях финансирования строительства объектов основных средств;
- госпошлины;
- иные расходы, непосредственно связанные с возведением объекта.

Незавершенное строительство

В соответствии с «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного Приказом Минфина РФ 29 июля 1998 г. № 34н, к незавершенным капитальным вложениям относятся не оформленные

актами приемки-передачи основных средств и иными документами затраты на строительные-монтажные работы, приобретение зданий, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря, иных материальных объектов длительного пользования, прочие капитальные работы и затраты (проектно-исследовательские, геологоразведочные и буровые работы, затраты по отводу земельных участков и переселению в связи со строительством, на подготовку кадров для вновь строящихся организаций и другие).

Незавершенные капитальные вложения отражаются в бухгалтерском балансе по фактическим затратам, понесенным организацией.

В отчетном периоде Общество продолжало осуществлять реконструкцию объекта недвижимости «Гостиничный комплекс с апартаментами», расположенный по адресу: г. Москва, улица Тверская, дом 10, строение 1 (Основное средство «Здание по адресу: Тверская, 10, стр. 1 (пл.15378)»)

Запасы

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

Оценка материально-производственных запасов при отпуске в производство и ином выбытии производится методом по средней себестоимости.

Специальная одежда, независимо от срока ее использования, учитывается в составе оборотных средств.

При отпуске в производство и ином выбытии МПЗ их оценка производится по средней себестоимости по каждой единице учета материалов. В расчет средней оценки единицы учета материалов включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления в течение данного месяца (отчетного периода).

Стоимость специальной оснастки (по группе однородных объектов) погашается единовременно в момент передачи в производство (эксплуатацию).

Товары, приобретенные для продажи при осуществлении розничной торговли, оцениваются по стоимости приобретения.

Незавершенное производство

Оценка незавершенного производства производится по фактической производственной себестоимости.

Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость. Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н. Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является одна ценная бумага (один выданный заем). (Основание: п. 5 ПБУ 19/02) Все затраты на приобретение ценных бумаг независимо от их суммы включаются в первоначальную стоимость ценных бумаг. (Основание: п. п. 9, 11 ПБУ 19/02)

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, переоцениваются по текущей рыночной стоимости на конец отчетного периода. Разница между оценкой таких финансовых вложений на текущую отчетную дату и предыдущей их оценкой относится на прочие расходы и доходы.

По долговым ценным бумагам (векселя, облигации), приобретенным с дисконтом, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, Обществом производится равномерное (ежемесячное) признание дохода в виде разницы между первоначальной и номинальной стоимостью долговых ценных бумаг в течение срока их обращения.

Ценные бумаги (кроме индивидуально идентифицируемых, включая векселя и депозитные сертификаты), не имеющие рыночной стоимости, оцениваются в бухгалтерском учете при выбытии по их видам способом ФИФО. Иные финансовые вложения (включая индивидуально идентифицируемые ценные бумаги, такие как векселя и депозитные сертификаты), по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются при выбытии по первоначальной стоимости каждой единицы.

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

Доходы и расходы по операциям с финансовыми вложениями отражаются в составе прочих доходов и расходов.

Арендные обязательства

В 2022 г. в организации были приняты на учет следующие объекты операционной аренды.

- Аренднованное нежилое помещение, Тверская, 12, строение 2, пом. IVA - для использования под офис;

- Аренднованное нежилое складское помещение, 220 кв.м, по адресу: г.Москва, Батюнинский проезд, д15, стр.8 – для использования как складское помещение.

Так как окончательный срок аренды по данным объектам определить невозможно, и предположительно при заключении (продлении) договоров аренды по общей продолжительности сроки будут превышать 12 месяцев, данные предметы аренды признаются в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде, и учет по ним ведется в соответствии с нормами ФСБУ 25/2018.

При принятии на учет указанные объекты аренды отражаются на счете 01.03 по приведенной стоимости арендного обязательства, амортизация по ним начисляется по счету 02.03.

В связи с предполагаемым общим сроком пользования предметами аренды превышающим 12 месяцев обязательства по ним отражаются в бухгалтерском балансе как долгосрочные прочие обязательства.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или срок не установлен.

Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Общество осуществляет перевод долгосрочной дебиторской (кредиторской) задолженности (ее части) в краткосрочную, если на отчетную дату срок погашения задолженности (части задолженности) составляет не более 12 месяцев после отчетной даты.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Займы и кредиты

Проценты по кредитам и займам полученным включаются в стоимость инвестиционного актива или в состав прочих расходов равномерно в течение срока договора займа (кредитного договора). (п. 7 ПБУ 15/2008).

Дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов, включаются в состав прочих расходов равномерно в течение срока договора займа (кредитного договора).

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств.

Выручка, прочие доходы

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

В отчете о финансовых результатах следующие виды прочих доходов и расходов показываются свернуто:

- 1) отчисления в оценочные резервы и доходы в виде сумм восстановленных оценочных резервов;
- 2) расходы на резервы по условным фактам хозяйственной деятельности и доходы в виде сумм восстановленных резервов под условные факты хозяйственной деятельности;
- 3) доходы и расходы от переоценки ценных бумаг по рыночной стоимости.

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается в бухгалтерском учете по мере готовности работы, услуги, продукции, если возможно определить готовность работы, услуги, изделия, или по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.

Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы, прочие расходы. Коммерческие и управленческие расходы ежемесячно списываются в полной сумме на расходы отчетного периода.

Расходы будущих периодов

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 том числе расходы, право пользование программными продуктами, отражены в отчетности при сроке их списания:

- менее чем через 12 месяцев после отчетного периода – в составе оборотных активов в Запасах;
- более 12 месяцев после отчетного периода – в составе оборотных активов, Прочие оборотные активы.

Срок списания расходов будущих периодов устанавливается организацией самостоятельно в момент признания расхода на основании договоров и других документов, оформленных в установленном порядке.

В том случае, если понесенные организацией затраты не отвечают критериям признания активов, они не подлежат отражению в бухгалтерском балансе и списываются в состав расходов текущего периода.

Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Правила исправления ошибок и порядок раскрытия информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности организаций, являющихся юридическими лицами по

законодательству Российской Федерации (за исключением кредитных организаций и государственных (муниципальных) учреждений) (далее - организации) установлены ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденного Приказом Минфина РФ от 28.06.2010 № 63н.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Ошибка признается существенной, если составляет сумму по определенной статье отчетности, отношение которой к общему итогу соответствующих данных (группы соответствующих статей) за отчетный год составляет не менее 5% (для ошибок, не влияющих на финансовый результат).

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период составляет сумму по определенной статье отчетности, отношение которой к показателю «Чистая прибыль/убыток» Отчета о прибылях и убытках за отчетный год составляет не менее 2% (для ошибок, влияющих на финансовый результат).

Выявленные ошибки и их последствия подлежат обязательному исправлению.

Ошибка отчетного года, выявленная до окончания этого года, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в том месяце отчетного года, в котором выявлена ошибка.

Ошибка отчетного года, выявленная после окончания этого года, но до даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета за декабрь отчетного года (года, за который составляется годовая бухгалтерская отчетность).

Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, но до даты представления такой отчетности акционерам акционерного общества, участникам общества с ограниченной ответственностью, органу государственной власти, органу местного самоуправления или иному органу, уполномоченному осуществлять права собственника, и т.п., исправляется в порядке, установленном пунктом 6 настоящего Положения. Если указанная бухгалтерская отчетность была представлена каким-либо иным пользователям, то она подлежит замене на отчетность, в которой выявленная существенная ошибка исправлена (пересмотренная бухгалтерская отчетность).

Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после представления бухгалтерской отчетности за этот год акционерам акционерного общества, участникам общества с ограниченной ответственностью, органу государственной власти, органу местного самоуправления или иному органу, уполномоченному осуществлять права собственника, и т.п., но до даты утверждения такой отчетности в установленном законодательством Российской Федерации порядке, исправляется в порядке, установленном пунктом 6 ПБУ 22/2010. При этом в пересмотренной бухгалтерской отчетности раскрывается информация о том, что данная бухгалтерская отчетность заменяет первоначально представленную бухгалтерскую отчетность, а также об основаниях составления пересмотренной бухгалтерской отчетности.

Пересмотренная бухгалтерская отчетность представляется во все адреса, в которые была представлена первоначальная бухгалтерская отчетность.

В пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых результатах организация обязана раскрывать следующую информацию в отношении существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде:

- 1) характер ошибки;

2) сумму корректировки по каждой статье бухгалтерской отчетности - по каждому предшествующему отчетному периоду в той степени, в которой это практически осуществимо;

3) сумму корректировки по данным о базовой и разводненной прибыли (убытку) на акцию (если организация обязана раскрывать информацию о прибыли, приходящейся на одну акцию);

4) сумму корректировки вступительного сальдо самого раннего из представленных отчетных периодов.

Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.

В соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», в 2022 году в организации оценочными обязательствами, являлись следующие резервы предстоящих расходов:

- оценочное обязательство на оплату отпусков (включая платежи на социальное страхование и обеспечение) работникам организации.

Резервирование тех или иных сумм отражается по кредиту счета 96 «Резервы предстоящих расходов» в корреспонденции со счетами учета затрат на производство и расходов на продажу.

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации об оценочных обязательствах, условных обязательствах и условных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства» (ПБУ 8/2010), утвержденного Приказом Минфина РФ от 13 декабря 2010 г.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете организации в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству. Наиболее достоверная оценка расходов представляет собой величину, необходимую непосредственно для исполнения (погашения) обязательства по состоянию на отчетную дату или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату.

Условный актив возникает у организации вследствие прошлых событий ее хозяйственной жизни, когда существование у организации актива на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых организацией.

Условное обязательство возникает у организации вследствие прошлых событий ее хозяйственной жизни, когда существование у организации обязательства на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых организацией.

К условным обязательствам относится также существующее на отчетную дату оценочное обязательство, не признанное в бухгалтерском учете вследствие невыполнения условий, предусмотренных подпунктами "б" и (или) "в" пункта 5 ПБУ 8/2010.

Обязательство организации с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения (далее - оценочное обязательство) может возникнуть:

а) из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;

б) в результате действий организации, которые вследствие установившейся прошлой практики или заявлений организации указывают другим лицам, что организация принимает на себя определенные обязанности, и, как следствие, у таких лиц возникают обоснованные ожидания, что организация выполнит такие обязанности.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

а) у организации существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой организация не может избежать. В случае, когда у организации возникают сомнения в наличии такой обязанности, организация признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;

б) уменьшение экономических выгод организации, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

в) величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Положения ПБУ 8/2010 не применяется в отношении:

а) договоров, по которым по состоянию на отчетную дату хотя бы одна сторона договора не выполнила полностью своих обязательств, за исключением договоров, неизбежные расходы на исполнение которых превосходят поступления, ожидаемые от их исполнения (далее - заведомо убыточные договоры). Не является заведомо убыточным договор, исполнение которого может быть прекращено организацией в одностороннем порядке без существенных санкций;

б) резервного капитала, резервов, формируемых из нераспределенной прибыли организации;

в) оценочных резервов;

г) учитываемых в соответствии с ПБУ 18/02, сумм, которые оказывают влияние на величину налога на прибыль организаций, подлежащего уплате в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД

Основа представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности

Годовой баланс и приложения составлены в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ, НК РФ, НК РФ, на основании учетных записей, произведенных согласно Плану счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятия, а также с учетом Приказа Минфина РФ №115н от 18.09.2006 г. с учетом дополнений и изменений.

Бухгалтерский учет осуществляется с применением журнально-ордерной формы учета на базе программы «1С-Строительство 8.3.». Применяется план счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденный Приказом МФ РФ № 94н от 31 октября 2000 года.

3.1 Основные средства

По строке 11502 «Строительство и реконструкция объектов основных средств» отражена сумма затрат по строительству реконструирующегося объекта.

Данные о незавершенных капитальных вложениях представлены в форме 0710005 (Приложение 1 Раздел 2).

В бухгалтерской отчетности за 2022 год дебиторская задолженность по договорам, затраты по которым относятся на реконструкцию объекта недвижимости – отеля, отражена по строке 11504 «Авансы, выданные на реконструкцию объекта недвижимости» в разделе Внеоборотные активы без НДС.

Информация по дебиторской задолженности, относящаяся к авансам, выданным на реконструкцию объекта недвижимости в бухгалтерской отчетности за 2022 год отражена ретроспективно.

Подробная информация представлена в табличной части.

В связи с изменением учетной политики Общества в 2022 году, в соответствии с ФСБУ 6/2020, по состоянию на 01.01.2022 были проведены следующие действия:

1) пересмотрены элементы амортизации по основному средству «Здание по адресу: Тверская, 10, стр. 1 (пл.15378), согласно заключению (справке) АО АК «Арт-Аудит» от 29.03.2022 г., с применением с 01.01.2022 г.:

- определена ликвидационная стоимость здания по адресу: Тверская, 10, стр. 1 (пл.15378) в размере 10 390 651 руб.;

- определен новый срок полезного использования здания - вместо 372 мес. стал 334 мес.;

В результате пересмотра элементов амортизации была доначислена амортизация по зданию за все предыдущие периоды в размере 15 781 181,29 с отнесением суммы на убыток организации.

2) повышен лимит для признания имущества в качестве объектов основных средств: с 40 000 руб. до 100 000 руб.

В результате все объекты, числящиеся на балансе на 01.01.2022 г., с первоначальной стоимостью менее 100 000 руб. были переведены в состав МБП с отнесением их остаточной стоимости на убыток организации.

В соответствии с ФСБУ 6/2020 все изменения по учету основных средств, произведенные на 01.01.2022 г., применяются ретроспективно, корректировки отражаются в бухгалтерской отчетности ретроспективно с изменением остатков на конец предыдущих отчетных периодов: 31.12.2020, 31.12.2021.

Таким образом, в бухгалтерском балансе были скорректированы остатки на 31.12.2020 г. и на 31.12.2021 г. по строкам: 1150, 11501, 1180, 1210, 12101, 1370, 1420.

Тыс.руб.

Наименование показателя	Строка баланса	На 31.12.2022	На 31.12.2021		На 31.12.2020	
			стало	было	стало	было
Основные средства	1150	3 552 374	3 106 065	3 123 919	2 716 793	2 734 209
в том числе:						
Основные средства организации	11501	29 365	31 902	49 756	33 797	51 065
Отложенные налоговые активы	1180	247 244	229 250	226 094	230 050	226 894
Запасы	1210				372	225
Материалы	12101				372	225
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(232 968)	(238 398)	(224 074)	(102 632)	(88 894)
Отложенные налоговые обязательства	1420	192 730	168 163	168 536	151 189	151 563

Расчет корректировок представлен в качестве Приложения к бухгалтерской отчетности.

3.2. Денежные средства и денежные эквиваленты

Остатки денежных средств по состоянию на 31 декабря 2022 года находящихся на банковских счетах, составляют:

Расчетный счет - 35 331 тыс. руб.

Депозитный счет - 0 тыс. руб.

Ограничений на использование денежных средств на отчетную дату нет.

3.3. Финансовые вложения общества по состоянию на 31.12.2022 года - нет.

3.4. Кредиты и займы

По состоянию на 31 декабря 2022г. Общество имеет задолженность по кредитам и займам:

1. АО «ГК «Центральный» заем беспроцентный на сумму 23 355 тыс. руб.
2. LIZAR HOLDINGS LIMITED от 23.01.2019г. задолженность по займу на 31.12.2022 года составляет 1 369 347 тыс. руб., задолженность по начисленным процентам на 31.12.2022 года – 316 339 тыс. руб.

3.5. Выручка, расходы по обычным видам деятельности, прочие доходы и расходы

Оценочные обязательства в 2022 г. не носят характера существенности.

- Резервы под снижение стоимости материальных ценностей (п.25 ПБУ 5/01) не созданы, ввиду отсутствия ТМЦ по состоянию на 31.12.2022.

- Резервы по сомнительной дебиторской задолженности в 2022 году у Общества отсутствуют в связи с отсутствием сомнительной задолженности по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги.

- Резервы по сомнительным долгам Общество (п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ в редакции от 24.12.10 №186р) в отчетном году по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги не создает в виду отсутствия.

- Резервы под обесценение финансовых вложений Общество (п.38 ПБУ 19/02) не создает в виду их отсутствия, поэтому и оценка реальной стоимости финансовых вложений, по которой их можно будет реализовывать, не производит.

- Резервы предстоящих расходов на оплату отпусков, Общество создавало на последнее число отчетного года (п.3 ПБУ 8/2010).

3.11. Отложенный налоговый актив:

Наименование показателя	2022 г.	2021 г.	2020 г.
Сумма отложенного налогового актива	247 244	229 250	230 050

По состоянию на 31.12.2022 Общество признало отложенные налоговые активы, т.к. существует вероятность того, что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах при продаже активов либо при осуществлении уставной деятельности после ввода объекта в эксплуатацию (п. 14 ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»).

3.12. Отложенные налоговые обязательства:

Наименование показателя	2022 г.	2021 г.	2020 г.
Сумма отложенного налогового обязательства	192 730	168 163	151 189

4. РАСКРЫТИЕ ПРОЧЕЙ ИНФОРМАЦИИ

4.1. Информация о связанных сторонах

№	Наименование/ФИО аффилированного лица	Доля в уставном капитале Общества	Дата наступления основания аффилированности	Основание аффилированности
1	Компания «ЛИЗАР ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД»	73,48%	31 января 2019 года	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 %

	(Lizar Holdings Limited) (Республика Кипр, рег. № HE 392170)			общего количества голосов, составляющих уставный капитал Общества
2	Акционерное общество «Гостиничный комплекс «Центральный» (ИНН 7710000664)	26,52%	16 мая 2007 года	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 % общего количества голосов, составляющих уставный капитал Общества
3	Надер Надер Мануэль	-	25 апреля 2019 года	Член Совета директоров Общества
4	Саймон Науди	-	23 июля 2021 года	Член Совета директоров Общества
5	Кристиан Эггенбергер	-	25 апреля 2019 года	Член Совета директоров Общества
6	Комиссаров Михаил Николаевич	-	20 января 2020 года	Член Совета директоров Общества
7	Сутягин Александр Львович	-	25 апреля 2019 года	Член Совета директоров Общества
8	Акимова Ульяна Сергеевна	-	01 сентября 2022 года	Генеральный директор Общества

4.2. Операции со связанными сторонами за отчетный период

В отчетном периоде со связанными сторонами ООО «Специализированный застройщик «ЛЮКСЪ ОТЕЛЬ» совершены операции:

– АО «ГК «Центральный» заем беспроцентный на сумму 23 355 тыс. руб. частично погашен в сумме 1 000 тыс. руб.

Сумма арендной платы за аренду помещения в 2021 г. (Арендодатель - ООО «Специализированный застройщик «ЛЮКСЪ ОТЕЛЬ», арендатор - АО «ГК «Центральный») составила 36 тыс. руб. в том числе НДС 6 тыс. руб.

– Компания LIZAR HOLDINGS LIMITED (Республика Кипр) возобновляемый процентный заем от 23.01.2019 года.

Получен очередной транш займа в размере 71 000 тыс. руб.

Начислены проценты в размере 122 523 467,70 тыс. руб.

Прочих операций со связанными сторонами в 2022 году не было.

4.3. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу в соответствии с требованием п.12 ПБУ 11/2008

Вознаграждение управленческому персоналу в 2022 году относится к выплатам краткосрочного характера и составило 11 183 тыс. руб., в том числе:

- Оплата труда за отчетный период – 7 669 тыс. руб.,
 - Начисленные налоги и иные обязательные платежи в бюджеты и внебюджетные фонды – 2 594 тыс. руб.,
 - Компенсация отпуска при увольнении - 920 тыс. руб.
- Долгосрочные выплаты не осуществлялись.

4.4. Информация о выданных и полученных гарантиях, залогах, поручительствах в пользу третьих лиц в соответствии с требованием ПБУ 8/2010

Информация о гарантиях, полученных в рамках заключенных договоров между Обществом и Генеральным подрядчиком, представлена в Таблице:

Срок действия гарантии	На 31.12.22, тыс. руб.
ООО "АНТ ЯПЫ"	

Банковская гарантия от 05.10.21 до 01.09.22	31 010
Банковская гарантия от 08.12.21 до 01.09.22	15 505
Банковская гарантия от 22.11.21 до 01.04.24	47 775
Банковская гарантия от 27.12.21 до 01.03.23	4 620
Итого	98 910

4.5. Бухгалтерская отчетность

В отчете о движении денежных средств Общества свернуто отражаются следующие потоки денежных средств:

- Налог на добавленную стоимость в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.

Бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, отчет о движении денежных средств и отчет об изменениях капитала составлены по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 2 июля 2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (в редакции Приказа от 05.10.2011 г. № 124н), с детализацией показателей, в соответствии с учетной политикой Общества.

4.6. Непрерывность деятельности

Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций.

Однако руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность возникновения негативных рисков для деятельности Общества. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества предотвращения негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Общества.

Ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией, не имели существенного влияния на деятельность Общества.

Руководством компании не принималось решения о прекращении деятельности после отчетной даты.

У ООО «Специализированный застройщик «ЛЮКСЪ ОТЕЛЬ» имеется:

- владение на праве аренды земельным участком, расположенным по адресу г. Москва, ул. Тверская, вл.10 (кадастровый номер 77:01:0001077:1000, условный номер 07/01/12522, площадью 5271 кв. м), предназначенном для проведения архитектурно - реставрационных работ с целью сохранения исторически ценного градоформирующего объекта «Дом Д.И. Филиппова с булочной, кондитерской и кофейной, 1885-1892 гг., арх. М.А. Арсеньев, с участием в отделке интерьеров кофейной худ. П.П. Кончаловского и С.Т. Коненкова». В основе – строения кон. XVIII – нач. XIX вв. (с 1911г. – гостиница «Люксъ», с 1953 г. – гостиница «Центральная»), для проведения реконструкции объекта «Гостиничного комплекса с апартаментами на указанном земельном участке,

- владение на праве собственности нежилыми помещениями с кадастровыми номерами 77:01:0001044:3684, 77:01:0001044:3192, 77:01:0001044:3191, входящими в состав нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001077:1042, расположенного по адресу: 125009 Москва, р-н Тверской, ул. Тверская, д 10, строение 1.

Характеристика	Объекты		
	Помещение	Помещение	Помещение
Наименование объекта недвижимого имущества			
Адрес местонахождения объекта, кадастровый номер	Москва, ул. Тверская, д.10, стр.1, 77:01:0001044:3684	Москва, ул. Тверская, д.10, стр.1, 77:01:0001044:3192	Москва, ул. Тверская, д.10, стр.1, 77:01:0001044:3191
Площадь, кв. м.	15 378,00	1 007,00	212,3
Основание	Свидетельство 77 АЖ 592840, выд. УФРС по Москве 21.02.2008	Свидетельство 77 АЖ 592618, выд. УФРС по Москве 22.01.2008	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество от 26.07.2016 г.
Кадастровая стоимость, тыс. руб.	532 940	48 933	12 513

Непокрытый убыток, отраженный по строке 1370 бухгалтерского баланса на 31.12.2020 составляет (102 632) тыс.руб., на 31.12.2021 составляет (238398) тыс.руб., на 31.12.2022 составляет (232 968) тыс.руб.

По итогам 2022 года, чистые активы ООО «Специализированный застройщик «ЛЮКСЪ ОТЕЛЬ» увеличились на 5 430 тыс. руб. и составляют положительную величину 2 085 652 тыс.руб.

Первоначально полученное разрешение на строительство со сроком до 26 мая 2024 года, в соответствии с действующим законодательством, может быть продлено, что позволит реализовать проект строительства.

С марта 2023 года объект капитального строительства законсервирован, о чем в МГСН направлено соответствующее уведомление.

По состоянию на текущую дату активной фазы реконструкции помещений по адресу: Москва, ул. Тверская, д.10, стр.1 не планируется.

Способность организации продолжать непрерывно свою деятельность находится в прямой зависимости от продажи (отчуждения) проекта в пользу третьих лиц на условиях, определенных ОСУ.

4.7. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

Дивиденды за 2022 год не объявлялись и не выплачивались.

4.8. Информация о бенефициарных владельцах

Согласно требованиям федерального закона от 07.08.2001 г. №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» Общество располагает информацией о бенефициарных владельцах.

Конечный бенефициар – Надер Надер Мануэль,

Паспорт: гражданин Российской Федерации, дата выдачи: 21.09.2012 г. отделением УФМС России по г. Москве по р-ну Хамовники.

4.9 Информация об исправленной бухгалтерской отчетности

Сдача корректировочной бухгалтерской отчетности связана с отражением в учете права пользования активом, а также обязательств по аренде земельного участка, в соответствии с ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" с 01.01.2022 г.

При отражении в учете права пользования активом и обязательств по аренде

использовался альтернативный способ, при этом в бухгалтерский баланс были внесены следующие изменения:

1. По состоянию на 31.12.2021 г.:

- по строке 11505 бухгалтерского баланса увеличение на 486 938 тыс.руб. – отражена первоначальная стоимость права пользования активом по аренде земельного участка,

- по строке 1450 бухгалтерского баланса увеличение показателя на 486 938 тыс.руб. – отражены обязательства по аренде за минусом начисленных процентов.

2. По состоянию на 31.12.2022 г.

- по строке 11505 бухгалтерского баланса увеличение показателя на 363 625 тыс.руб. – отражена остаточная стоимость права пользования активом по аренде земельного участка,

- по строке бухгалтерского баланса 11502 увеличение показателя на 5 789 тыс.руб. – отражены доначисленные проценты за 2022 г. по аренде по ставке дисконтирования 9%,

- по строке 1450 бухгалтерского баланса увеличение показателя на 330 414 тыс.руб. – отражены обязательства по аренде за минусом начисленных процентов на конец года.

Соответствующие корректировки были внесены также в Пояснения к бухгалтерскому балансу:

- Расчет стоимости чистых активов,

- Основные средства,

- Дебиторская и кредиторская задолженность.

Приложение:

Табличная часть к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год.

Генеральный директор



Акимова У.С.

Главный бухгалтер



Акимова У.С.

23.06.2023