

**ПОЯСНЕНИЯ (ПЗ)
К ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 г.
ООО «Русские отели»**

1. Общие сведения

Данные Пояснения является неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Русские отели» за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.1. Сведения о регистрации Общества

Наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Русские отели», сокращённое название ООО «Русские отели».

Зарегистрировано 29 сентября 2004 года МИФНС 46 по г. Москве, за государственным регистрационным номером 1047796724205, свидетельство о регистрации: 77 № 007156054. Дата начала хозяйственной деятельности Общества – 4 квартал 2004 года.

ИНН 7706552655, КПП 770901001.

Общество зарегистрировано по адресу: 105062 г. Москва, Подсосенский пер., д.21, стр.2 этаж 2 пом.1 ком.9.

Единственным участником Общества является Общество с ограниченной ответственностью «БЭЛ Девелопмент». Уставный капитал Общества 10 000 тыс. руб.

1.2. Корпоративное управление Обществом осуществляет единственный участник ООО «БЭЛ Девелопмент» в лице Генерального директора Комиссаровой Е.И.

1.3. Аудитор Общества на 2023 г. утвержден Решением единственного участника от 20.04.2023 года - Общество с ограниченной ответственностью «МЕТРОЭК» (ОПНЗ 11606056986, ОГРН 1027700454165, юридический адрес: 119313, г. Москва, Ленинский проспект, д.95, эт., цок., пом. X, оф. 26).

1.4. Бухгалтерская отчетность за 2023 г. подготовлена исходя из концепции подготовки бухгалтерской отчетности, разработанной в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в РФ и российскими стандартами бухгалтерского учета, а также исходя из принципа непрерывности.

2. Основные положения учетной политики Общества.

2.1. Организация бухгалтерского учета

При ведении бухгалтерского учета применять компьютерную технологию обработки учетной информации с использованием бухгалтерской программы 1С:8.3. Бухгалтерский и налоговый учет в организации осуществляется бухгалтерией, возглавляемой Главным бухгалтером.

Записи в регистрах бухгалтерского учета производить на основании первичных документов, фиксирующих совершаемые факты хозяйственной жизни, а также на

основании расчетов бухгалтерии. Учет имущества, обязательств и хозяйственных операций вести способом двойной записи в соответствии с утвержденным Рабочим Планом счетов бухгалтерского учета, разработанным ею на основании Приказа Минфина России N 94н и отраженным в конфигурации программы "1С: Предприятие 8.3".

Отчетным годом считать период с 1 января по 31 декабря включительно, для промежуточной отчетности – квартал, полугодие, девять месяцев.

Составлять и представлять бухгалтерскую отчетность в порядке, утвержденном Приказом Министерства Финансов РФ от 02 июля 2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

Годовую отчетность представлять в течение 90 дней по окончании года. Промежуточную отчетность – в течение 30 дней по окончании отчетного квартала, полугодия, девяти месяцев.

В состав годового бухгалтерского отчета включать формы "Бухгалтерский баланс", "Отчет о финансовых результатах", «Отчет об изменениях капитала», «Отчет о движении денежных средств» и Пояснений к бухгалтерской отчетности.

Уровень существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности устанавливается в размере 5 процентов от соответствующей строки бухгалтерского баланса либо строки о финансовых результатах. Кроме того, показатель считается существенным, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации.

2.2. Внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Бухгалтерия, возглавляемая Главным бухгалтером, обеспечивает:

- достоверное, своевременное и полное отражение в бухгалтерском учете фактов хозяйственной жизни, исходя из требований законодательства, регулирующего бухгалтерский учет;

- контроль движения имущества и выполнения обязательств.

Требования Главного бухгалтера по документальному оформлению фактов хозяйственной жизни, предоставлению в бухгалтерию необходимых документов и сведений обязательны для всех работников.

В отношении документов, на основании которых в последующем отражаются в бухгалтерском учете факты хозяйственной жизни, осуществляются следующие контрольные процедуры:

для конкурсного выявления поставщика товаров, работ и услуг, обеспечивающего наилучшие условия заключения договора применять тендер;

- при заключении договоров применять регламент и порядок согласования, заключения и хранения договоров;

- проводить процедуру проверки и согласования ответственными лицами в структурных подразделениях всех первичных учетных документов.

Обеспечение контроля движения имущества и выполнения обязательств осуществляется путем:

- проведения регулярных мониторингов и сверкой взаиморасчётов с дебиторами и кредиторами;

- проведения ежедневных сверок данных учета с выписками из счетов в банках;

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности производятся:

инвентаризация имущества и обязательств перед сдачей годового отчета (на 31 декабря текущего года);

инвентаризация кассы - один раз в год, а также в случае передачи денежных средств, другому материально ответственному лицу;

внезапные инвентаризации кассы и материально-производственных запасов - по решению руководителя;

инвентаризация основных средств - один раз в год. При проведении инвентаризации руководствоваться Методическими указаниями по инвентаризации имущества финансовых обязательств, утвержденных Приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 г. № 49 - проведением еженедельных мониторингов остатков на счетах в банках и кассе.

- право подписи Бухгалтерского баланса и отчета о финансовых показателях предоставить генеральному директору компании;

3. Выбранные варианты методики бухгалтерского учета

3.1. Учет основных средств.

При организации учета ОС руководствоваться ФСБУ 6/ 2020 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» утвержденные Приказом МФ РФ от 17.09.2020 № 204н. Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб.

Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Для целей бухгалтерского учета к основным средствам относится имущество стоимостью более 100 000 руб. (без учета НДС) и сроком службы более 12 месяцев.

Организация выделяет следующие группы основных средств:

- неинвестиционная недвижимость;
- инвестиционная недвижимость;
- машины и оборудование;
- транспортные средства;
- производственный и хозяйственный инвентарь;
- завершенные капитальные вложения в виде ремонта, техосмотра и техобслуживания.

Инвестиционная недвижимость учитывается на 03 счете.

Амортизация объектов основных средств начисляется линейным методом. Начало и прекращение амортизации устанавливается с 1-го числа месяца, следующего за событием. Сроки полезного использования основных средств устанавливаются приказом руководителя срок его полезного использования организация устанавливает самостоятельно исходя из технических характеристик или рекомендаций изготовителя.

Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость основного средства определяется как сумма расходов на его приобретение, сооружение, изготовление, доставку и доведение до состояния, в котором оно пригодно для использования, за исключением сумм налогов, подлежащих вычету или учитываемых в составе расходов. При этом сумма процентов по заемным средствам, полученным для приобретения основных средств, для целей бухгалтерского учета до момента ввода их в эксплуатацию включается в первоначальную стоимость.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств является объект со всеми приспособлениями и принадлежностями, или отдельный обособленный предмет, а также комплекс, конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое, и предназначенный для выполнения определенной работы. Комплекс конструктивно сочлененных предметов это один или несколько предметов одного или разного назначения,

смонтированных на одном фундаменте, в результате чего каждый входящий в комплекс предмет может выполнять свои функции только в составе комплекса, а не самостоятельно.

Учет основных средств ведется в рублях и копейках.

Организация не производит переоценку находящихся на балансе основных средств и инвестиционной недвижимости.

Проверку ОС на обесценение проводить 1 раз в год по состоянию на 31 декабря.

Порядок перехода на ФСБУ 6/2020 в соответствии с п. 49.

Порядок переходы на ФСБУ 26/2020- перспективно.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени, более шести месяцев и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

Затраты, непосредственно связанные с ведением долгосрочного строительства, принимаются к учету на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы" субсчет "Строительство объектов основных средств" ежемесячно на основании актов сдачи – приемки выполненных работ.

Организация учитывает запасы для капитальных вложений на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» на отдельном субсчете 08-9 «Запасы для капитальных вложений».

Организация учитывает завершенные капитальные вложения в виде ремонта, техосмотра и техобслуживания с периодичностью свыше 12 месяцев как самостоятельные объекты основных средств, если они удовлетворяют критерию по стоимости основных средств.

Текущий ремонт с меньшей периодичностью (меньше 12 месяцев) или неплановый ремонт на основании принципа рациональности учитываются в расходах текущего периода.

Инвентаризацию ОС проводить 1 раз год по состоянию на 31 декабря. Пересмотр срока полезного использования, способа начисления амортизации, ликвидационной стоимости на соответствие условиям использования объекта основных средств производить раз в год на 31 декабря.

3.2. Организация учета расходов.

Организация учета расходов.

Расходами организации признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов или возникновения обязательств. Расходы подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с выполнением работ и оказанием услуг.

Расходы, связанные с содержанием, обслуживанием, ремонтом апартаментов и машиномест к продаже, учитываемые на счете 20, полностью списываются в дебет счета 90 «Продажи» в конце каждого отчетного периода.

Управленческие расходы (счет 26) аренда офиса, заработная плата, взносы в фонды, прочие расходы полностью списываются в дебет счета 90 «Продажи» в конце каждого отчетного периода.

Коммерческие расходы (счет 44) связанные с продвижением проекта строительства на рынке – рекламные расходы (реклама в СМИ, реклама на сайте и в интернете, печатная продукция и канцтовары с логотипом, расходы, связанные с обслуживанием сайта и офиса продаж, и др.) полностью списываются в дебет счета 90 «Продажи» в конце каждого отчетного периода.

3.3. Формирование резервов

Организация создает резервные фонды в соответствии с уставом.

Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной.

Анализ дебиторской задолженности проводится 1 раз в год в конце года.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Перед формированием резерва проводится анализ дебиторской задолженности.

Решение о создании резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от:

финансового состояния (платежеспособности) должника;
оценки вероятности погашения долга полностью или частично;
длительностью взаимоотношений, количеством хозяйственных договоров с контрагентом.

3.4. Порядок учета займов и кредитов

Учет займов и кредитов ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Сумма по полученным займам и кредитам принимается организацией к бухгалтерскому учету в момент фактического поступления денежных средств или других вещей и отражается в составе кредиторской задолженности.

Перевод долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную задолженность обществом не производится.

Аналитический учет задолженности по полученным займам и кредитам, включая выданные заемные обязательства, ведется по видам займов и кредитов, кредитным организациям и другим займодавцам, предоставившим их, отдельным займам и кредитам (видам заемных обязательств).

Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, признаются организацией расходами того периода, в котором они произведены и подлежат включению в финансовый результат в составе прочих расходов.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам организация производит согласно условиям договора займа и (или) кредитного договора, ежемесячно.

Задолженность по полученным займам и кредитам организация показывает с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов согласно условиям договоров. Сумма задолженности и проценты показываются раздельно на разных счетах бухгалтерского учета.

Включение затрат по полученным займам и кредитам в первоначальную стоимость инвестиционного актива прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем принятия актива к бухгалтерскому учету в качестве объекта основных средств.

Если инвестиционный актив не принят к бухгалтерскому учету в качестве объекта основных средств, но на нем начаты фактический выпуск продукции, выполнение работ, оказание услуг, то включение затрат по предоставленным займам и кредитам в первоначальную стоимость инвестиционного актива прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем фактического начала эксплуатации.

3.5. Иные Дополнения, регулирующие порядок формирования настоящей учетной политики для целей бухгалтерского учета

Прочие доходы и прочие расходы

Прочие доходы отражаются на счете 91.01. «Прочие доходы». Прочими доходами являются:

- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование активов на срок до 1 года. ;
- поступления от продажи основных средств;
- проценты, начисляемые банком на неснижаемый остаток и т.п.

Прочие расходы отражаются на счете 91.02 «Прочие расходы». Прочими расходами являются:

- расходы, связанные с предоставлением во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации;
- расходы, связанные с продажей и выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств;
- проценты, уплачиваемые за пользование денежными средствами кредитов (займов);
- недостачи по инвентаризации, по которым выявлено отсутствие виновного лица;
- компенсации ущерба и оплата возмещения;
- прочие расходы.

3.6. ПБУ 18/2

При составлении бухгалтерского баланса суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются развернуто (п. 19 ПБУ 18/02).

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль (п. 22 ПБУ 18/02). Декларация по налогу на прибыль формируется на основании регистров налогового учета, которые заполняются автоматически программой 1С.

4. Основные виды деятельности Общества

4.1. Проект строительства гостиницы с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, вл.25, стр.1,2,3,4,5,6.

11 ноября 2021 года Объект по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, вл. 25, стр.1,2,3,4,5,6» введен в эксплуатацию.

Общие показатели построенного Объекта.

Общая площадь - 7 593,8 кв.м.

Продаваемая площадь- 4 854,60 кв.м.

Общее количество апартаментов – 46 шт., площадью -3 506,80 кв.м;

Общее количество машиномест – 57 шт., площадью -795,70 кв.м.

Коммерческие помещения (кафе, офис и др.) – 552,10 кв.м.

Помещения общего назначения + технические площади – 2 739,20 кв.м.

Количество этажей – 5 + 2 подземных.

Стоимость объектов недвижимости, продаваемых по договорам купли – продажи как товары на 01.01.2023 года, составляет 596 138 тыс. руб, В 2023 году продано 7 объектов недвижимости из них 3 апартаментов и 4 машиномест на общую сумму 445 331 тыс. руб. (с НДС-20%) Себестоимость проданных объектов составляет 99 908 тыс. руб. Себестоимость объектов недвижимости оставшихся к продаже на 31.12.2023г. составляет 496 230 тыс. руб. показана в строке 12101 баланса.

4.2. Инвестиционный проект: Объект культурного наследия, приспособленный под предприятие общественного питания (ресторан) – Москва, ул. Долгоруковская, 25, стр.1

Первоначальная стоимость объекта основных средств, предназначенного для сдачи в аренду, учтенного на 03 счете составляет 185 229 тыс. руб. Сумма накопленной амортизации на 31.12.2023 г. составляет 7 183 тыс. руб. в том числе за 2023г.-6 157 тыс. руб.

Остаточная стоимость основного средства на 31.12.2023, отраженная в бухгалтерском балансе по строке 11601 – 178 046 тыс. руб.

25 ноября 2022 года подписан договор аренды с ООО «Гусси». В соответствии с договором Арендодатель передает за плату во временное владение и пользование выявленным объектом культурного наследия, приспособленным под предприятие общественного питания (ресторан). Срок действия договора – в течение 7 (Семи) лет.

Сумма арендной платы в 2023г. составила 10 699 тыс. руб. (с учетом НДС).

В связи с ненадлежащим исполнением Арендатором обязательств по внесению арендной платы 28 декабря 2023г. Арендодатель направил уведомление о расторжении с 28 января 2024г. договора аренды.

5. Основные вопросы финансово-хозяйственной деятельности в 2023 году

По состоянию на 31.12.2022г. и 31.12.2023г. у Общества отсутствуют объекты, по которым необходимо применять ФСБУ 25.

5.1. Активы к продаже

Для хранения оставшихся после демонтажа материальных ценностей (активы к продаже - строка 1260 бухгалтерского баланса) заключен договор № 48/07-2021 от 23.07.2021г. с АО «МОСМЕК Недвижимость» на аренду асфальтированной площадки площадью 39 кв. м. на срок по 31.05.2024 года с правом продления договора на новый срок до момента реализации.

5.2. Расчеты с дебиторами и кредиторами

Дебиторская задолженность.

Дебиторская задолженность на 31.12.2023 г. включает:

- 2 969 тыс. руб. – расчеты с поставщиками и подрядчиками;
- 270 тыс. руб.- расчеты с покупателями и заказчиками;
- 7 881 тыс. руб. – расчеты по налогам и сборам;
- 812 тыс. руб.- расчеты с разными дебиторами и кредиторами.

Расшифровка дебиторской задолженности

Дебиторская задолженность (стр. 1230) в т.ч.:		11 932,00
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		2 969,00
ООО "Таксом"	60.02	13,00
ООО "Модульдев"	60.02	2,00
ООО "РСИЦ"	60.02	23,00
ООО "Мосмек Недвижимость"	60.02	7,00
ООО "Вайтвилл"	60.02	2 000,00
ООО "ЭСГ ПИР"	60.02	99,00
ИП Вальц Е.К.	60.02	225,00
ООО "Любимая фотография"	60.02	299,00
МОЭК	60.02	1,00
Петрачкова З.З.	60.02	300,00
Расчеты по налогам и сборам		7 881,00
ЕНС	68.90	3 960,00
<i>в т. ч.</i>		
НДФЛ переплата	68.01	1,00
налог на имущество (аванс 2023г.)	68.08	3 959,00
Налог на прибыль	68.04.1	3 920,00
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		812,00
Департамент городского имущества	76.05	710,00
Акцепт	76.05	77,00
Ингосстрах СПАО	76.05	8,00
Мосэнергосбыт	76.05	17,00
Расчеты с покупателями и заказчиками		270,00
ООО "Гусси"	62.01	270,00

Кредиторская задолженность.

Кредиторская задолженность на 31.12.2023 г. включает:

- 49 915 тыс. руб. - расчеты с поставщиками и подрядчиками;
- 13 750 тыс. руб.- расчеты с покупателями и заказчиками.
- 1 731 тыс. руб.- расчеты по налогам и сборам.

Расшифровка кредиторской задолженности

Кредиторская задолженность (стр. 1520) в т.ч.:		65 396,00
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		49 915,00
ООО "БЭЛ Девелопмент"	60.01	21 853,00
ООО "Кенмер Градня"	60.01	11 235,00
ДОМКЛИК	60.01	9,00
ООО "Практик Инженер"	60.01	796,00
Круглый год	60.01	9 203,00
Примула	60.01	531,00
ООО "Красные Ворота"	60.01	6 035,00
МТС	60.01	4,00
ООО ЧИП	60.01	249,00
Расчеты по налогам и сборам		1 731,00
НДС	68.02	785,00
Налог на имущество	68.08	946,00
Расчеты с покупателями и заказчиками		13 750,00
Гусси	62,02	1 500,00
Гагарина Полина Сергеевна	62.02	15 000,00
НДС с аванса	76AB	-2 750,00

5.3. Денежные средства и денежные эквиваленты.

Расшифровка строки 1250 баланса на 31.12.2023 г.

тыс. руб.

	Остаток по состоянию на конец отчетного года	Примечание
Касса организации	1	
Расчетные счета	2 035	Открыты расчетные счета: АО «Банк Акцепт» Московский филиал; Банк Союз (АО); ПАО СБЕРБАНК (открыты два расчетных счета)
Депозитные счета	82 000	АО «Банк Акцепт» Московский филиал. Депозиты размещены: 28.12.2023г. в сумме 45 000,00 тыс. руб. на 14 дней, 13,5 процентов годовых 29.12.2023г. в сумме 37 000 тыс. руб. на 13 дней, 13,5 процентов годовых.

5.4. Займы и кредиты

ООО «Русские отели» имеет долгосрочные обязательства по договорам займа, задолженность по которым отражена по строке 1410 в сумме 205 576 тыс. руб. Структура долгосрочных заемных средств на 31.12.2023г. представлена в таблице в тыс. руб.

Долгосрочные Займы и Кредиты на 31.12.2023г.				
Займы и кредиты строка 1410 баланса	%	Общая сумма задолженности	Задолженность по займу	в том числе начисленные проценты
		205 576,00	203 417,00	2 159,00
ООО "БЭЛ Девелопмент" Договор №БЭЛ/РО-1 от 01.07.2015г.	с01.04.2016г. 13% с 01.01.2017г.12% с 01.10.2017г. 10%, с 28.04.2018г. 7.4% с01.07.2020-4%	205 562,00	203 417,00	2 145,00
ООО "БЭЛ Девелопмент" Договор №БЭЛ/РО-3 от 14.09.2018г.	4,00%	14,00		14,00

Срок погашения процентов по договорам займа ООО «БЭЛ Девелопмент» не позднее срока возврата суммы займа - не ранее 18.08.2023г. и не позднее 31.12.2025г.

5.5. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Резерв на оплату предстоящих отпусков создается по каждому работнику. Сумма отчислений в Резерв определяется как сумма Резерва в отношении оплаты дней отпуска и Резерва на начисление страховых взносов по отпускам.

Резерв в отношении оплаты дней отпуска определяется как годовая зарплата сотрудника, деленная на 12 месяцев и на среднее количество дней в месяц 29,3 и умноженная на количество причитающихся сотруднику неиспользованных дней отпуска.

Резерв на начисление страховых взносов по отпускам считается как произведение Резерва в отношении дней отпуска на Тариф страховых взносов, включающий в себя и тариф на страхование от несчастных случаев.

Отпускные за фактический отпуск начисляются за счет резерва.

Остаток начисленного резерва на 01.01.2023 года – 29 тыс. руб. Начислено путем ежемесячного резервирования – 33 тыс. руб. Списано резерва исходя из фактически оплаченных отпусков - 37 тыс. руб. Остаток оценочных обязательств в виде резерва на оплату предстоящих отпусков на 31.12.2023 г. – 25 тыс. руб.

5.6. Признание доходов (выручки) и расходов, прочие доходы и расходы

Расшифровка доходов за 2023г.

тыс. руб.

Наименование дохода	2023 г.
Реализация объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, д.25А	371 109
Предоставление в аренду объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, д.25 стр.1	8 916
Итого	380 025

Себестоимость продаж в 2023г. составляет 131 613 тыс. руб., том числе себестоимость проданных апартаментов и машиномест составляет 99 908 тыс. руб., расходы по содержанию объекта- 14 747 тыс. руб., аренда земли- 4 213 тыс. руб., амортизация -6 157 тыс. руб., налог на имущество, коммунальные и прочие платежи- 6 588 тыс. руб.

Расшифровка управленческих расходов

тыс. руб.

Наименование расхода	2022г.	2023г.
Расходы на аренду и содержание офиса	-	79
Расходы на консалтинговые, аудиторские услуги	462	313
Расходы по созданию и поддержке сайта	-	
Расходы по аренде земли	-	
Оплата труда, страховые взносы	388	395
Прочие расходы	176	5 512
Канцтовары, хозтовары	31	2
Информационные услуги	107	92
Итого	1 166	6389

В 2022 г. коммерческие расходы по привлечению потенциальных покупателей составили в сумме 51 056 тыс. руб., в том числе: расходы на рекламу - 16 626 тыс. руб., расходы на риэлторские услуги -11 924 тыс. руб., расходы на консалтинговые услуги- 22 044 тыс. руб., прочие 462 тыс. руб.

В 2023 г. коммерческие расходы по привлечению потенциальных покупателей составили в сумме 107 861 тыс. руб., в том числе: расходы на рекламу - 16 298 тыс. руб., расходы на риэлторские услуги -14 088 тыс. руб., расходы на консалтинговые услуги- 76 600 тыс. руб., прочие 875 тыс. руб.

Общество и Покупатель заключили Договор купли-продажи недвижимого имущества №Д-056/2023 от 27 ноября 2023г. По договору Покупатель обязуется принять в собственность (купить), уплатив цену предусмотренную договором 97 667 тыс. руб. за нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004010:5675, общей площадью 278,1 кв. м. До 15 мая 2024г. Покупатель совместно с Продавцом обязан подать документы в орган осуществляющий государственную регистрацию перехода права собственности на нежилое помещение. В 2023г. от Покупателя поступила часть оплаты в сумме 15 000 тыс. руб., оставшуюся часть цены помещения покупатель обязан оплатить до 28 сентября 2024г.

Анализ прочих доходов и расходов

Расшифровка прочих доходов за 2023 г.		тыс. руб.
Наименование дохода	2023 г.	
Проценты от размещения средств на депозитах	9 280	
Прочие доходы	1 624	
Итого	10 904	

Расшифровка прочих расходов за 2023г.		тыс. руб.
Услуги банка	84	
Проценты по кредиту, займам	11 127	
Налог на имущество	3 260	
Прочие	2 032	
Итого	16 503	

5.7. Налог на прибыль, постоянные и временные отложенные налоговые активы и обязательства.

Для целей начисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

Сумма прибыли по данным бухгалтерского учета составила – 128 560 тыс. руб.

Сумма прибыли по данным налогового учета составила- 126 616 тыс. руб.

Признание ОНА в отчетном периоде связано:

- начислением в бухгалтерском учете резерва на отпуск. Сумма ОНА составляет $33 \times 20\% = 6$ тыс. руб.

Уменьшение (погашение) ОНА в отчетном периоде связано:

- списанием суммы убытка от продажи ОС. Сумма ОНА составляет 0,132 тыс. руб.

-погашение оценочного обязательства на оплату отпусков. Сумма ОНА составляет $37 \times 20\% = 7$ тыс. руб., резерва по сомнительным долгам $-12\,829 \times 20\% = 2\,566$ тыс. руб.

-погашение ОНА по курсовым разницам (при погашении заемных средств) $228 \times 20\% = 47$ тыс. руб.

Уменьшение (погашение) ОНО в отчетном периоде связано:

- превышением сумм амортизации, сформировавших бухгалтерскую прибыль, над суммами амортизации, уменьшающими налоговую базу по налогу на прибыль. Сумма составляет $297 \times 20\% = 59$ тыс. руб.

- погашение ОНО по кредитным обязательствам $10\,578 \times 20\% = 2\,116$ тыс. руб.

-погашение ОНО по курсовым разницам (при погашении заемных средств) $213 \times 20\% = 43$ тыс. руб.

Таким образом, отложенный налог на прибыль за отчетный период исчисляется как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств. Сумма составляет: $((6+) - (7+0,136+2566+46) - ((59+2\ 116+43))) = 395$ тыс. руб.

Расход по налогу на прибыль определяется как сумма текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль. Текущий налог на прибыль $126\ 616 \times 20\% = 25\ 323$ тыс. руб., следовательно, расход по налогу на прибыль равен $25\ 323 + 395 = 25\ 718$ тыс. руб.

Чистая прибыль = прибыль (БУ) до налогообложения - расход/доход по налогу на прибыль.

Чистая **прибыль** = $128\ 561 - 25\ 718 = 102\ 843$ тыс. руб.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются развернуто в составе внеоборотных активов (строка 1180 бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые активы») и долгосрочных обязательств (строка 1420 бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства»).

Сумма отложенных налоговых активов на 31.12.2023 г. составляет 495 тыс. руб. Сумма отложенных налоговых обязательств на 31.12.2023 г. составляет 12 226 тыс. руб.

5.8. Налог на добавленную стоимость.

В 2023 году Общество перечислило в бюджет налог на добавленную стоимость в сумме 68 660 тыс. руб.

5.9. Добавочной капитал по состоянию на 31.12.2023г. показан в таблице в тыс. руб.

Добавочный капитал (стр. 1350) в т.ч.:			33 952,00	Дата вклада
ООО "БЭЛ Девелопмент"	Вклад в имущество	83	31 372,00	30.06.2017
WTT Xotels one limited	Вклад в имущество	83	2 580,00	18.06.2015

5.10. Сведения о состоянии чистых активов Общества:

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2023г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Стоимость чистых активов Общества	490 156	387 314	270 458
Уставный капитал Общества	10 000	10 000	10 000

Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2023 г. – имеет положительное значение. В 2024 году продолжается реализация апартаментов и машиномест, а также поиск арендатора для сдачи в аренду отреставрированного объекта культурного наследия в результате чего будет получена прибыль.

Негативные события и тенденции в деятельности ООО «Русские отели» отсутствуют.

5.11. Операции со связанными сторонами.

5.11.1 Операции с ООО «БЭЛ Девелопмент»

ООО «БЭЛ Девелопмент» по соглашению об уступке права требования от 31.07.2015 г. приобрело права кредитора Общества по договору WTT/RH-05 от 17.01.2005 г. согласно которому, задолженность ООО «Русские отели» на 31.12.2022г. составляла 20 788 тыс. руб. В 2023 году ставка процентов за пользование займом – 4,0%. Займ подлежит возврату не ранее 18.08.2023 г. и не позднее 31.12.2025 г. Сумма начисленных процентов в 2023 г. составляет 22 тыс. руб. Задолженность погашена полностью: займ- 944 тыс. руб., проценты - 19 866 тыс. руб.

Общество и ООО «БЭЛ Девелопмент» заключили договор займа № БЭЛ/РО-1 от 01.07.2015г. Задолженность ООО «Русские отели» на 31.12.2022г. составляла 321 868 тыс. руб. В 2022 году ставка процентов за пользование займом - 4,0%. Займ подлежит возврату не ранее 18.08.2023г. и не позднее 31.12.2025 г. Сумма начисленных процентов в 2023г. составляет 9 604 тыс. руб. Погашено процентов 80 911 тыс. руб., погашено тело займа в сумме 45 000 тыс. руб. Остаток задолженности по данному займу на 31.12.2023 г. составляет 205 561 тыс. руб.

Общество и ООО «БЭЛ Девелопмент» заключили договор займа № БЭЛ/РО-2 от 06.08.2018г. Задолженность ООО «Русские отели» на 31.12.2022г. составляла 8 647 тыс. руб. В 2023 году ставка процентов за пользование займом— 4,0%. Займ подлежит возврату не ранее 18.08.2023г. и не позднее 31.12.2025г. Сумма начисленных процентов в 2023г. составляет 131 тыс. руб. В 2023г. задолженность погашена полностью.

Общество и ООО «БЭЛ Девелопмент» заключили договор займа № БЭЛ/РО-3 от 14.09.2018г. Задолженность ООО «Русские отели» на 31.12.2022г. составляла 51 207 тыс. руб. В 2023г. Общество начислило проценты в сумме 1 370 тыс. руб. Ставка процентов за пользование займом - 4,0%. Займ подлежит возврату не ранее 31.08.2023г. и не позднее 31.08.2026г. В 2023 г. погашено: займ - 45 128 тыс. руб., проценты - 7 434 тыс. руб. Остаток задолженности по данному займу на 31.12.2023г. составляет 14 тыс. руб.

Общество и ООО «БЭЛ Девелопмент» заключили договор на выполнение консультационных услуг, связанных с организацией и сопровождением рекламы для продвижения объекта № БЭЛ /РО -10/2017 по строительству гостиницы с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, вл..25А, д/с 3 от 12.11.2021г. за организацию и сопровождение привлечения покупателей получено вознаграждение в сумме 28 227 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2023 г. числится кредиторская задолженность перед ООО «БЭЛ Девелопмент» в сумме 1230,5 тыс. руб.

Общество и ООО «БЭЛ Девелопмент» заключили договор № БЭЛ/РО-1/2023 от 09.01.2023г. на услуги по организации рекламной компании по продаже объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, вл..25А, получено вознаграждение в сумме 12 000 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2023 г. числится кредиторская задолженность перед ООО «БЭЛ Девелопмент» в сумме 12 000 тыс. руб.

Общество и ООО «БЭЛ Девелопмент» заключили договор субаренды нежилого помещения в целях использования под размещение офиса по адресу: г. Москва, Подсосенский пер., д.21, стр.2, эт. 2, пом.1 часть комнаты №9. По окончании действия договора от 01.05.2022 г. №СУБ-02/21-6, заключен договор № СУБ-02/23-7 от 01.04.2023, срок аренды с 01.04.2023 г. по 31.03.2024 г. В 2023 г. оказано услуг на сумму 94 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2023 г. числится кредиторская задолженность перед ООО «БЭЛ Девелопмент» в сумме 8,3 тыс. руб. Стоимость арендуемого помещения в сумме 174 тыс. руб. (в оценке по договору) отражена в составе арендуемого имущества на забалансовом счете 001.

5.11.3 Операции с АО «МОСМЕК Недвижимость»

Общество и АО «МОСМЕК Недвижимость» заключили договор № 48/07-2021 от 23.07.2021 г. на аренду асфальтированной площадки площадью 39 кв. м. на срок до 31.05.2024г. для хранения оставшихся после демонтажа материальных ценностей, с правом продления договора на новый срок до момента реализации. Выполнено работ в 2023 г. – 82 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2023 г. числится дебиторская задолженность в размере обеспечительного платежа на сумму 6,8 тыс. руб.

5.11.4 Выплаты в пользу основного управленческого персонала.

В 2023 г. основному управленческому персоналу начислена заработная плата в сумме 153 тыс. руб., удержан НДФЛ в сумме 20 тыс. руб., перечислено на карту сотрудника

133 тыс. руб., начислено страховых взносов 47 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2023 г. задолженность по оплате заработной платы отсутствует.

5.11.5 Информация о бенефициарных владельцах.

Информация о бенефициарном владельце по состоянию на 31.12.2023 г.

Фамилия, имя и отчество	Идентификационный номер налогоплательщика	Доля владения
Плотникова Юлия Владимировна	231298486130	41%
Сморчков Иван Иванович	235606947763	49%

5.12. Условные факты хозяйственной деятельности и события после отчетной даты

Условные факты хозяйственной деятельности и события после отчетной даты отсутствуют.

5.13. Отчет о движении денежных средств

В отчете о движении денежных средств сумма НДС от денежных потоков, полученных от покупателей по договорам купли-продажам, аренды в сумме 69 522 тыс. руб., уплаченных поставщикам/ подрядчикам в сумме (20 123) тыс. руб. и уплачена в бюджет (68 660) тыс. руб.), свернута и показана в строке 4126. Сальдо расчетов по НДС составляет (19 260) тыс. руб.

Денежные потоки от операций со связанными сторонами: оплачено займов ООО «БЭЛ Девелопмент» на сумму 98 072 тыс. руб., процентов по займам на сумму 109 990 тыс. руб. и оплачено за оказанные услуги на сумму 78 599 тыс. руб. АО «МОСМЕК Недвижимость» оплачено за оказанные услуги на сумму 82 тыс. руб.

5.14. Непрерывность деятельности.

Общество не планирует прекращение своей деятельности. Бизнес - планом определены цели и задачи на 2024 год:

Цели на 2024 год:

1. Получение дохода от сдачи в аренду.
2. Поиск покупателя на здание с арендатором (продажа арендного бизнеса)
- 3 Продажи апартаментов и машиномест на общую сумму в размере 1,745 млрд руб.

В связи с обострением геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на финансовых и товарных рынках. Рядом стран были объявлены новые ограничительные меры, негативно влияющие на экономическую ситуацию в РФ.

Введенные санкции не оказывают существенного влияния на деятельность Общества, так как напрямую не затрагивают Общество. При этом Общество отмечает следующее:

- Общество не осуществляет деятельность на внешних рынках;
- Общество не зависит от иностранных поставщиков;
- Общество не является участником рынка ценных бумаг;
- Общество не хранит денежные средства на счетах в иностранных банках;
- Общество не имеет недвижимость за границей;
- Общество не проводит операции в иностранной валюте;
- В составе акционеров Общества отсутствуют иностранные компании и иностранные граждане.

В настоящее время Общество осуществляет свою деятельность в прежнем режиме без каких-либо существенных изменений или ограничений.

5.15. Стратегия развития проекта.

Реализация всех объектов недвижимости. Коммерческие площади могут быть сданы в долгосрочную аренду для получения арендного потока или продажи помещения с арендатором.

Генеральный директор

ООО «Русские отели»

31 января 2024 года



A handwritten signature in blue ink, which appears to be "Комиссарова", written over a horizontal line.

Комиссарова Елена Ивановна