

**ПОЯСНЕНИЯ (ПЗ)
К ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2020 г.
ООО «Русские отели»**

1. Общие сведения

Данные Пояснения является неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Русские отели» за 2020 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 10 000 000 рублей.

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

1.3. Аудитор Общества на 2020 г. утвержден Решением единственного участника от 24.04.2019 года - Общество с ограниченной ответственностью «МЕТРОЭК» (ОПН 11606056986, ОГРН 1027700454165, юридический адрес: 119313, г. Москва, Ленинский проспект, д.95, эт, цок., пом.Х, оф. 26).

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:8.2. 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 8.2".

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 ПБУ 6/01 "Учет основных средств", утвержденному Приказом МФ РФ от 30 марта 2001 г. № 26н и Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом МФ РФ от 13 октября 2003 г. № 91н.

Для целей бухгалтерского учета к основным средствам относится имущество стоимостью более 40 000 руб. (без учета НДС) и сроком службы более 12 месяцев. Учет основных средств ведется на счете 01 "Основные средства".

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени, более шести месяцев и существенных расходов, более 500 000 рублей, 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.

Амортизация объектов основных средств начисляется линейным методом. Сроки полезного использования основных средств устанавливаются приказом руководителя на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1. Если имущество не указано в амортизационных группах, срок его полезного использования организация устанавливает самостоятельно исходя из технических характеристик или рекомендаций изготовителя.

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.

Активы, стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, могут отражаться в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

3.2. Учет расходов будущих периодов

Расходы будущих периодов учитываются на счете 97 "Расходы будущих периодов" и списываются на расходы равными частями в течение срока их использования. Неисключительные права на программные продукты и иные аналогичные нематериальные объекты, не являющиеся нематериальными активами, учитываются на счете 97 "Расходы будущих периодов" и списываются на расходы ежемесячно равными долями в течение срока полезного использования.

В случае если срок полезного использования не установлен, он считается равным одному году.

3.3. 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.

Бухгалтерский учет расходов ведется с использованием счета 26 "Общехозяйственные расходы"

При строительстве объект недвижимости в формировании стоимости объекта участвуют все фактические затраты, связанные с его созданием, в том числе и затраты застройщика на собственное содержание, учтенные на счете 26 и относящиеся к общехозяйственным расходам. Такие затраты как оплата труда сотрудников, взносы во внебюджетные фонды, аренда помещения под офис, амортизация, информационно-техническое обслуживание рабочих мест сотрудников, услуги банка и прочие списываются ежемесячно в дебет счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" субсчет "Строительство объектов основных средств". В случае возникновения дохода от другого вида деятельности, расходы которые невозможно отнести к конкретному виду деятельности распределяются в равных долях между видами деятельности в месяце возникновения дохода.

Управленческие затраты 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, амортизация офиса продаж, аудиторские расходы и др.) списываются ежемесячно на уменьшение финансового результата.

3.4. 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.

3.4.1 Оценочное обязательство на оплату отпусков.

Оценочное обязательство на оплату отпусков создается исходя из количества неиспользованных дней отпуска по предприятию в целом.

Резерв на оплату предстоящих отпусков рассчитывается по каждому сотруднику. 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 месяце (29.3) и умноженная на количество причитающихся сотруднику неиспользованных дней отпуска.

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

3.5. 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 заимодавцам, 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, считаются текущими расходами и подлежат включению в финансовый результат.

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.

3.6. Методика ведения бухгалтерского учета в части деятельности застройщика с использованием договоров долевого участия в строительстве

3.6.1. Методология формирования затрат по объекту строительства (в т.ч. долевого строительства)

Затраты по долгосрочному капитальному строительству объекта - гостиницы с апартаментами с подземной автостоянкой, - учитывать на субсчете 08.03. «Строительство объектов основных средств», по которым Общество выступает застройщиком, в соответствии с требованиями п. 16 ст. 1 Градостроительного Кодекса.

Аналитический учет ведется по субсчету 08.03. «Строительство объектов основных средств» ведется:

- по объекту учета;
- по видам затрат.

Объектом учета (гостиница с апартаментами и подземной автостоянкой) понимается строящееся здание, состоящее из двух секций, со всеми относящиеся к нему обустройствами, а также при необходимости с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение и т.п.).

Операционным циклом застройщика гостиницы с апартаментами с подземной автостоянкой читать период времени от начала строительства до передачи апартаментов участникам долевого строительства или до передачи апартаментов в собственность Общества.

Операционным циклом считать период времени с момента приобретения активов для обработки и до момента их обмена на денежные средства или эквиваленты денежных средств. Если невозможно четко определить обычный операционный цикл предприятия, делается допущение, что его продолжительность составляет 12 месяцев»)

Вести учет капитальных затрат объекта строительства нарастающим итогом с начала строительства до момента формирования финансового результата или окончания соответствующих работ и затрат.

Затраты капитального характера, формирующие инвентарную стоимость строящегося объекта, собирать на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств». Затраты формируют себестоимость незавершенного строительства до момента передачи построенных помещений участникам долевого строительства, исчисления финансового результата или до момента перемещения построенных помещений в состав товаров для продажи.

Состав капитальных затрат по объекту строительства на субсчете 08.03. «Строительство объектов основных средств» определять на основании Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004, утвержденной Постановлением Госстроя России от 05.03.2004 N 15/1.

Расходы на арендную плату по земельному участку, на котором ведется строительство здания включать в стоимость объекта строительства.

Поскольку реализация жилых апартаментов¹, а также услуги застройщика в отношении строительства таких помещений, передаваемых гражданам для личного использования в рамках договора долевого строительства, являются не облагаемыми НДС операциями, в отношении которых не применяются налоговые вычеты по НДС (*Закон № 214-ФЗ, пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ Письма Минфина РФ от 07.08.2013 г. № 03-07-07/31823; от 04.02.2013 г. № 03-07-10/2252*), суммы НДС, предъявленные застройщику заказчиками, подрядчиками и поставщиками работ (услуг) связанные со строительством таких помещений, к вычету Обществом не принимаются, а учитываются обособленно в составе затрат на строительство (*п. 1 п. 2 ст. 170 НК РФ, п. 8 ПБУ 6/01*):

Д 08.03 «Строительство объектов основных средств»/«НДС» – К 19 «НДС по приобретенным ценностям».

Восстановленный НДС, ранее принятый к вычету, также капитализируется на счете 08.03.

Отражать в бухгалтерском балансе в разд. I "Внеоборотные активы" затраты, связанные с возведением долгосрочного объекта долевого строительства.

Отражать в бухгалтерском балансе в разд. I "Внеоборотные активы" авансы и предварительную оплату работ, услуг и пр., связанные, с долгосрочным строительством и строительством объектов ОС и НМА, погашение стоимости которых осуществляется в сроки, превышающие 12 месяцев, суммы выданных авансов и предварительной оплаты независимо от сроков погашения контрагентами обязательств по выданным им авансам (предварительной оплате).

Отражать в бухгалтерском балансе в разд. I "Внеоборотные активы" сырье, материалы и т.п. активы, используемые для создания внеоборотных активов (в т. ч. связанные с возведением объекта долгосрочного строительства, созданием ОС и НМА).

Учет расчетов с участниками долевого строительства вести на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

Аналитический учет по счету 76.07 «Расчеты по ДДУ. Обязательства сторон» вести:

- по контрагентам,
- по договорам (физическим и юридическим лицами).

¹ Здесь и далее в целях настоящей Учетной политики под жилыми апартаментами подразумеваются апартаменты, предназначенные для личного пользования физическими лицами, реализуемые по договорам долевого строительства

Обязательства застройщика перед участниками договора долевого строительства отражать в бухгалтерском балансе по строке 1520 «Кредиторская задолженность» «Расчеты по ДДУ» в полной сумме договора.

Аналитический учет по счету 76.08 «Расчеты по ДДУ. Обязательства сторон» вести:

- по контрагентам,
- по договорам (физическим и юридическим лицами).

Обязательства дольщиков в части задолженности по оплате цены договора долевого участия отражать в бухгалтерском балансе по строке 1230 «Дебиторская задолженность» «Обязательства участников долевого строительства» в неоплаченной части цены договора.

По окончании строительства объекта по кредита счета 08.03 "Вложения во внеоборотные активы/Гостиница с автостоянкой" затраты списывать в корреспонденции счету 76.07 «Расчеты по ДДУ» или счетом 41 «Товары».

(Письмо Минфина РФ от 18 мая 2006 г. N 07-05-03/02)

Затраты по возведению объекта строительства подлежат списанию на счет 76.07 со счета 08.03 в определенной пропорции. Пропорция рассчитывается, как отношение всех распределяемых затрат на строительство (собранных на счете 08.03) к общей площади объекта строительства, умноженного на фактическую площадь, зафиксированную в передаточном акте участника (а также в техническом акте по результатам обмеров БТИ), и плюс затраты на строительство общей долевой собственности в объекте (площади помещений общего назначения с техническими площадями), рассчитанной пропорционально размерам фактической площади объекта долевого строительства.

Передача объекта долевого строительства участнику долевого строительства на основании передаточного акта производится проводками:

№ п\п	Бухгалтерская запись		Содержание хозяйственной операции	Первичный документ
	Дебет	Кредит		
1	2	3	4	5
1	76.07 «Расчеты по ДДУ»	08.03 «Строительство ОС»	Списана стоимость объекта строительства в целом, с учетом НДС	Передаточный акт или иному документу о передаче (ч. 1, 2 ст. 8, ст. 12 Закона N 214-ФЗ), бухгалтерская справка расчет

Принятие к учету части объекта, законченного строительством и оставшегося непроданным по договорам долевого участия, предназначенного для продажи по договорам купли-продажи на основании разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства, производится проводками:

№ п\п	Бухгалтерская запись		Содержание хозяйственной операции	Первичный документ
	Дебет	Кредит		
1	2	3	4	5
1	41 «Товары»	08.03 «Строительство ОС»	Списана стоимость объекта строительства в целом, с учетом НДС	Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта строительства, бухгалтерская справка расчет

(п. 4 ПБУ 6/01, п. 2,5 ПБУ 5/01, Постановление Пленума ВАС от 29.03.11 № 16400/10)

При дальнейшей продаже данных апартаментов на основании передаточного акта, подписанного покупателем, производить:

Дт 45 «Товары отгруженные» - Кт 41 «Товары».

Выручку от продажи апартаментов по договорам купли-продажи признавать по дате государственной регистрации перехода права собственности к покупателю:

Дт 90.02 – Кт 45

Дт 62 – Кт 90.01

(п.12,16 ПБУ 9/99, п. 19 ПБУ 10/99, письмо Минфина от 22.03.11 № 07-02-10/20, Постановление Президиума ВАС от 29.03.11 № 16400/10)

3.6.2. Порядок признания финансового результата деятельности застройщика во исполнении договоров долевого участия:

Моментом исчисления финансового результата у застройщика по деятельности, связанной со строительством объекта недвижимости, является одновременное наличие следующих документов:

- акт приемки капитального строительства участником долевого строительства;
- разрешение на ввод в эксплуатацию всего объекта недвижимости.

По завершении строительства застройщик определяет и признает в учете финансовый результат (доход) в сумме разницы - экономии (перерасхода) по строительству объекта недвижимости в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования участников долевого строительства над фактической себестоимостью строительства на дату передачи отдельного объекта долевого строительства участнику по передаточному акта участнику долевого строительства. Данная разница (экономия/перерасход) выявляется на счете 76.07 «Расчеты по ДДУ».

Признание дохода (перерасхода) производится проводками:

№ п\п	Бухгалтерская запись		Содержание хозяйственной операции	Первичный документ
	Дебет	Кредит		
1	2	3	4	5
2	76.07 «Расчеты по ДДУ»	90.01. «Прочие доходы»	Определен финансовый результат в виде	бухгалтерская справка расчет

			прибыли	
3	90.02 «Прочие расходы»	76.07 «Расчеты по ДДУ»	Определен финансовый результат в виде убытка	бухгалтерская справка расчет

3.6.3. Учет кредитов и займов

3.1. В случае создания инвестиционного актива проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору) и непосредственно связанные с приобретением, сооружением или изготовлением инвестиционного актива, включать в стоимость данного инвестиционного актива.

Условиями включения процентов, причитающихся к оплате займодавцу и кредитору, в состав капитальных затрат, учитываемых на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», являются следующие условия:

- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением, или изготовлением инвестиционного актива, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по сооружению, приобретению или изготовлению инвестиционного актива подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению, или изготовлению инвестиционного актива.

3.2. Единовременные комиссии, уплачиваемые кредиторам или займодавцам за предоставление (резервирование) заемных обязательств, а также ежемесячная плата за лимит выдачи, признавать дополнительными расходами по займам и кредитам. Дополнительные расходы по займам и кредитам учитывать в расходах в момент их осуществления на счете 91.02 «Прочие расходы».

(п. 7,8 ПБУ 15/2008)

3.7. 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;
- 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.

3.8. ПБУ 18/2

В 2020 г. внесены изменения в пункт 4.18 Учетной политики. 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.

ООО «Русские отели» по договору аренды, заключенному с Департаментом городского имущества города Москвы, № М-01-037115 от 17.04.2012г. с дополнительным соглашением от 20.07.2017г. арендует земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004010:1005 с адресным ориентиром: Москва, ул. Долгоруковская, вл.25, стр.1,2,3,4,5,6 площадью 3 189 кв.м. и договору аренды № М-01-512679 от 10.10.2005г. арендует земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004010:1061 и адресным ориентиром: г. Москва, ул. Долгоруковская, вл. 25 стр.7,8 площадью 725 кв. м.

Общая площадь участка составляет 3 914 кв.м., который расположен на территории ЦАО г. Москвы, в районе «Тверской». Данные арендуемые земельные участки отражены на забалансовом счете по кадастровой стоимости в сумме 432 785 тыс. руб.

В июне 2019 года с Департаментом городского имущества города Москвы заключен договор № М-01-515815 от 06.06.2019г. на размещение открытой площадки для целей размещения производственных, складских и вспомогательных сооружений на период строительства, в соответствии с градостроительным планом земельного участка, на срок до 23 мая 2020 г. По данному договору ООО «Русские отели» является налоговым агентом по НДС. Кадастровая стоимость земельного участка - 87 874 тыс. руб. Кадастровый номер 77:01:0004010, площадь участка составляет 817 кв.м. Согласно пункта 2.4 действие договора прекращено с 24.05.2020г.

В настоящее время по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, вл. 25, стр.1,2,3,4,5,6» ведется строительство объекта «Гостиница с подземной автостоянкой»

Период строительства с август 2018 г. по март 2021 г.

Источники финансирования бюджета проекта:

- | | |
|--|-----------------|
| • кредитные средства | 769 млн. руб. |
| • заемные средства | 381 млн. руб. |
| • средства дольщиков по договорам долевого строительства | 338 млн. руб. |
| Всего: | 1 488 млн. руб. |

Продаваемая площадь- 4 827,31 кв.м.

Общее количество апартаментов – 46 шт., площадью -3 428,43 кв.м;

Общее количество машиномест – 57 шт., площадью -789,08 кв.м.

Коммерческие помещения (кафе, офис и др.) – 609,8 кв.м.

Помещения общего назначения + технические площади – 2 766,49 кв.м.

Состояние к текущему моменту:

- Получен градостроительный план земельного участка (кадастровый номер 77:01:0004010:1005) под строительство гостиницы с подземной автостоянкой. Градостроительный план земельного участка № RU77-203000-016849 копия прилагается.
- На земельный участок площадью 3 189 кв.м. оформлены права долгосрочной аренды (до 30.06.2023г.) и дополнительное соглашение для целей проектирования и строительства.

- Подготовлена исходно-разрешительная документация, разработана проектная документация.
- Проведена государственная экспертиза проектной документации, получено положительное заключение.
- Получено разрешение на строительство.
Завершены работы по монолитному каркасу здания,
 - завершены работы по кровле здания,
 - завершены работы по установке и остекления оконных конструкций,
 - завершены работы по закрытию теплового контура здания,
 - завершены работы по монтажу навесного вентилируемого фасада,
 - выполняются работы по монтажу внутренних инженерных систем,
 - завершены работы по кирпичной кладке облицовки фасада
 - завершены работы по штукатурке, полам МОП
 - завершены работы по монтажу наружных инженерных сетей: водоснабжения, канализации, теплоснабжения, ливневой канализации
 - завершены работы по монтажу ИТП;
 - выполняются работы по монтажу ограждений кровли;
 - теплоноситель подан в корпуса
 - выполняются работы по отделке паркинга,
 - завершена отделка технических помещений ;
 - установлены внутренние двери в апартаменты, лифтовые холлы;
 - завершен монтаж лифтов, проводится ПНР
 - выполняются работы по благоустройству территории;
 - выполняются ПНР внутренних инженерных сетей.

На земельном участке имеется выявленный объект культурного наследия «Городская усадьба А.А.Петрово-Соловово-М.А.Шиллер, XIXв. Главный дом (деревянный), 1820-е г.г., 1899 г. Фрагмент ограды по Долгоруковской ул., 2-а половина XIX в. по адресу г. Москва, ул. Долгоруковская, вл. 25, стр.1.

В 2020 году заключен договор с новым генеральным подрядчиком ООО «Красные Ворота» В настоящее время выполняется комплекс работ по реставрации и приспособлению для современного использования. Период реставрации с августа 2018 г. по сентябрь 2021 года. Бюджет проекта 194,1 млн. руб.- кредитные, заемные средства.

Общая площадь строения – 427 кв.м., в т.ч.

- наземная -223 кв.м.
- цокольный этаж– 204 кв.м.

Открытая терраса/амфитеатр – 140 кв.м.

Состояние к текущему моменту:

- Получено Разрешение на реставрацию от 17.07.2018 г.;
- Выполнены первоочередные противоаварийные и консервационные мероприятия;
- Проведены работы по разбору сруба и сбору из нового материала.
- Проведена реставрация столбов исторической ограды.
- Начаты работы по приспособлению памятника (шпунтовое ограждение амфитеатра, откопка цокольного этажа).
- Разрабатывается проектная документация по приспособлению к современному использованию.

По состоянию на 31.12.2020 г. заключено и зарегистрировано договоров долевого участия на сумму 937 077 тыс. руб.

Реестр Договоров по объекту: Гостиница с подземной автостоянкой,
расположенной по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, д.25, к/л. 1,2,3,4,5,6

№ п/п	Номер договора	Дата заключения Договора	ФИО/Название компании	№ А-та	№ А-та по проекту	Кв. м.	Этаж	Корпус	Стоимость 1м2	Общая стоимость	Дата регистрации
1	ДДУ Д-01/2019	18.02.2019	Цыганов Александр Александрович		9	39,47	3	1	420 000,00	16 577 400,00	28.02.2019
2	ДДУ Д-02/2019	19.02.2019	Фадеев Сергей Алексеевич		30	81,31	3	2	522 500,00	42 484 475,00	18.03.2019
3	ДДУ Д-02/2019	19.02.2019	Фадеев Сергей Алексеевич		23	18	(-1)			3 800 000,00	
4	ДДУ Д-02/2019	19.02.2019	Фадеев Сергей Алексеевич		42	17,2	(-1)			3 800 000,00	
5	ДДУ Д-03/2019	01.03.2019	Муесоловела Кристина Фелисиановна		11	81,33	3	1	430 000,00	34 971 900,00	15.03.2019
6	ДДУ Д-04/2019	04.04.2019	Старусева Анна Евгеньевна (супруг Павел Чураков)		34	62,62	3	2	550 000,00	34 441 000,00	24.04.2019
7	ДДУ Д-05/2019	23.05.2019	Максимов Константин Алексеевич		37	81,33	4	2	737 924,32	60 015 385,00	19.06.2019
8	ДДУ Д-05/2020	24.05.2019	Максимов Константин Алексеевич		37	-81,33				-60 015 385,00	20.03.2020
8	ДДУ Д-05/2019	23.05.2019	Максимов Константин Алексеевич		38	63,52	4	2	750 223,06	47 654 169,00	19.06.2019
	ДДУ Д-05/2020	24.05.2019	Максимов Константин Алексеевич		38	-63,52			750 223,06	-47 654 169,00	20.03.2020
9	ДДУ Д-06/2019	03.06.2019	Рыжов Денис Игоревич		17	81,33	4	1	737 924,32	60 015 385,00	19.06.2019
	Соглашение о расторжении от 16.01.2020 ДДУ Д-06/2020 от 03.06.2019	16.01.2020	Рыжов Денис Игоревич		17	-81,33			737 924,32	-60 015 385,00	27.01.2020
10	ДДУ Д-07/2019	20.05.2019	Зобков Антон Валерьевич		21	237,41	5	1	1 000 000,00	237 410 000,00	19.06.2019
11	ДДУ Д-08/2019	25.06.2019	Изотова Екатерина Алексеевна		26	40,73	2	2	384 714,00	15 669 401,00	13.09.2019
12	ДДУ Д-08/2019	25.06.2019	Изотова Екатерина Алексеевна		27	63,34	2	2	384 714,00	24 367 784,00	13.09.2019
13	ДДУ Д-09/2019	25.06.2019	1. Дмитрий Александр Сергеевич - доля 50% 2. Матвеева Светлана Михайловна - доля 50%		1.А.1.1 - 1.А.1.15	269,36	1	1	500 000,00	134 680 000,00	28.06.2019
14	ДДУ Д-11/2019	14.11.2019	Сидоркина Светлана Анатольевна		22	78,56	2	2	500 000,00	39 280 000,00	26.11.2019
15	ДДУ Д-11/2019	14.11.2019	Сидоркина Светлана Анатольевна		23	50,38	2	2	510 000,00	25 693 800,00	26.11.2019
16	ДДУ Д-11/2019	14.11.2019	Сидоркина Светлана Анатольевна		32	13,25	(-1)			4 500 000,00	
17	ДДУ Д-11/2019	14.11.2019	Сидоркина Светлана Анатольевна		51	13,25	(-1)			4 500 000,00	
18	ДДУ Д-12/2019	18.11.2019	Корнеева Мария Владимировна		33	39,47	3	2	540 000,00	21 313 800,00	29.11.2019
19	ДДУ Д-13/2019	25.12.2019	Горелиц Евгений Ефимович		6	78,56	2	1	502 125,00	39 446 940,00	14.01.2020
20	ДДУ Д-14/2019	30.12.2019	Чернова Ирина Борисовна		5	50,38	2	1	525 300,00	26 464 614,00	17.01.2020
21	ДДУ Д-15/2020	27.01.2020	Поликарпов Дмитрий Валерьевич		12	50	3	1	553 728,00	27 686 400,00	06.02.2020
22	ДДУ Д-16/2020	27.01.2020	Поликарпов Дмитрий Валерьевич		13	77,98	3	1	543 840,00	42 408 643,20	06.02.2020
23	ДДУ Д-17/2020	12.02.2020	Верман Елена Николаевна		4	81,91	4	1	540 750,00	44 292 833,00	27.02.2020
24	ДДУ Д-18/2020	06.07.2020	Бакланов Игорь Геннадьевич		24	81,91	2	2	556 432,00	45 577 325,00	20.07.2020
25	ДДУ Д-19/2020	19.08.2020	Макарова Инесса Леонидовна		32	39,47	3	2	541 377,00	21 368 160,00	23.09.2020
26	ДДУ Д-20/2020	07.12.2020	Горбачева Ольга Александровна		28	77,98	3	2	594 290,00	46 342 727,00	11.12.2020
	Итого									937 077 202,20	

5. Основные вопросы финансово-хозяйственной деятельности в 2020 году

5.1. Основные средства

В 2019 году смонтирован и введен в эксплуатацию офис продаж по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, вл. 25, стр.1,2,3,4,5,6. Офис продаж используется в коммерческих целях для приема внешних посетителей, потенциальных покупателей, для просмотра планов продаваемых площадей и других рекламных целях. Остаточная стоимость на 31.12.2020г. - 2 816,2 тыс. руб.

Первоначальная стоимость основных средств, учтенных на 01 счете по состоянию на 31.12.2020 г. составляет 3 755,4 тыс. руб. Сумма накопленной амортизации на 31.12.2020 г. составляет 902,8 тыс. руб.

Остаточная стоимость основных средств, отраженная в бухгалтерском балансе по строке 11501 – 2 853 тыс. руб. Вложения во внеоборотные активы, которые учитываются на счете 08 «Строительство объектов основных средств», в бухгалтерском балансе отражены по строке 11502, как «Основные средства», в том числе: «Строительство объектов основных средств». Входящее сальдо по строительству на 01.01.2020 г. составляет 616 279 тыс. руб. В течение 2020 г. по строительству гостиницы с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, вл. 25, стр.1,2,3,4,5,6 и по реставрации с приспособлением для современного использования Городской усадьбы А.А. Петрово - Соловово - М.А. Шиллер, XIX в. - Главный дом и Фрагмент ограды по Долгоруковской ул. стр. 1 выполнены работы по монолитному каркасу зданий, завершены работы по кровле здания, проводятся работы по установке и остеклению оконных конструкций, завершены работы по монтажу наружных инженерных сетей: водоснабжения, завершена отделка технических помещений, выполняются работы по благоустройству территории и др. на сумму 458 651 тыс. руб. Сальдо по счету 08.03 на 31.12.2020г. составляет 1 074 930 тыс. руб., сальдо по счету 08.04 составляет 233 тыс. руб. (рояль для гостиницы).

По строке 1190 бухгалтерского баланса на 31.12.2020 г. «Прочие внеоборотные активы» показаны авансы, оплаченные подрядным организациям на строительство, в сумме 75 609 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2020 г. в бухгалтерском учете создан резерв по сомнительным долгам ООО» ПСК Прогресс» на сумму дебиторской задолженности (не отработанной и не обеспеченной гарантией) уменьшенной на сумму кредиторской задолженности по договору №21/05/2018-УД от 31.05.2018г. в сумме 10 472 тыс. руб., по договору №26/06/17-ДУ от 26.06.2017г. в сумме 706 800 руб.

Дебиторская задолженность ООО Строительная компания «Столица» по договору №01-ВЛА-06/17 от 07.02.2017г. в сумме 467 тыс. руб. списана за счет сформированного ранее резерва по сомнительным долгам.

По правилам составления бухгалтерской отчетности авансы по строительству показаны в составе «Прочих внеоборотных активов» по строке баланса 1190. тыс. руб.

Прочие внеоборотные активы (стр. 1190)		75 609,00
в т.ч.:		
Авансы на строительство (стр. 11901) в т.ч.:		75 609,00
ООО "АПЕКС"	60.02	2 959,00
АЙТИСИТРЕЙД	60.02	543 ,00
Бюро городского кадастра	60.02	195 ,00

Мосгосэкспертиза	60.02	904,00
ИП Ратчин С.Н.	60.02	280 ,00
Мосводоканал	60.02	6 994 ,00
Мосводосток	60.02	132 ,00
Кенмер Градня	60.02	39 102,00
НДС С авансов выданных	76 ВА	-6 517,00
МОЭСК Россети	60.02	80,00
МОЭК	60.02	39,00
Объединенная энергетическая компания	60.02	1 662,00
Макспроект ПБ	60.02	45,00
ПСК ПРОГРЕСС	60.02	12 482,00
ПСК ПРОГРЕСС	60.01	-1 303,00
Резерв по сомнительным долгам	63	-11 179,00
РЕКЛЭИЛ	60.02	40,00
Российские сети вещания и оповещения	60.02	49 ,00
РосТехПроект	60.02	25,00
Русская промышленная группа	60.02	5 104,00
Столичное археологическое бюро	60.02	1 032,00
ЦТП МОЭК	60.02	7 697,00
ЭСГ ПИР	60.02	380,00
Мосгоргеотрост ГБУ	60.02	89,00
ООО АРТДОМ	60.02	282,00
Геотранстройпроект	60.02	165,00
ООО Красные Ворота	60.02	7 397,00
ООО МИТ	60.02	502,00
ООО МЭЙД	60.02	299 740,00
СК Торн	60.02	1 742,00
Горэнергобыт ПАО МОЭК	60.02	2 268,00
Сити-дизайн	60.02	152,00
Юнион	60.02	317,00
ЭСМ	60,02	1 650,00

5.2.Расчеты с дебиторами и кредиторами

Дебиторская задолженность.

Дебиторская задолженность на 31.12.2020 г. включает:

358 тыс. руб. – расчеты с поставщиками и подрядчиками;

13 392 тыс. руб. – расчеты по налогам и сборам;

5 932 тыс. руб.- расчеты с разными дебиторами и кредиторами. В этой строке показана задолженность за использованную электроэнергию при производстве работ на объекте строительства ООО «Кенмер Градня» в сумме 1 290 тыс. руб., ООО «Красные Ворота» в сумме 15 тыс. руб. и оплата за аренду земельных участков в 1 квартале 2021 г. Департаменту городского имущества г. Москвы в сумме 4 627 тыс. руб.

302 837 тыс. руб. – обязательства участников договора долевого строительства по оплате цены договора, в том числе просроченная задолженность по оплате 280 360 тыс. руб.

Дебиторская задолженность (стр. 1230) в т.ч.:		322 519,00
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		358,00
Таксом	60.02	4,00
Аванпост	60.02	1,00
ООО "РСИЦ"	60.02	16,00
ООО Брэнд Лэдженд	60.02	337,00
Расчеты по налогам и сборам		13 392,00
УФК по г. Москве (НДС к возмещению)	68.02	13 392,00
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		5 932,00
ООО Кенмер Градня	76.05	1 290,00
ООО "Красные Ворота"	76.05	15,00
Департамент имущества г. Москвы (аренда ЗУ)	76.05	4 627,00
Обязательства участников ДДУ		302 837,00
Дмитриев Александр Сергеевич	76.08	34 950,00
Матвеева Светлана Михайловна	76.08	8 000,00
Зобков Антон Валерьевич	76.08	237 410,00
Поликарпов Дмитрий Валерьевич	76.08	20 071,00
Чернова Ирина Борисовна	76.08	2 406,00

Резерв по сомнительным долгам не начисляется в виду высокой вероятности оплаты по результатам переговоров.

Кредиторская задолженность.

Кредиторская задолженность на 31.12.2020 г. включает:

47 703 тыс. руб. - расчеты с поставщиками и подрядчиками;

78 тыс. руб.- расчеты с разными дебиторами и кредиторами. В этой строке показана задолженность ООО «Мосэнергосбыт» за потребленную электроэнергию в декабре 2020г.

937 077 тыс. руб.- расчеты по ДДУ. Обязательства сторон.

Кредиторская задолженность (стр. 1520) в т.ч.:		984858,00
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		47 703,00
ООО"БЭЛ Девелопмент"	60.01	1 362,00
ООО "ВЕРИН ВЭЛ"	60.01	1 350,00
ООО "Кенмер Градня"	60.01	37 732,00
Мосводоканал	60.01	1 367,00
ООО"АПЕКС"	60.01	739,00
ООО Объединенные решения	60.01	108,00
ООО "Практик Инженер"	60.01	2 780,00
ООО "Экостандарт Энергоаудит"	60.01	15,00
Мегафон	60.01	4,00
ООО "Красные Ворота"	60.01	1 714,00
СК Торн	60.01	3911,00
ЭС-НН	60.01	25,00
ООО ЦНС	60.01	20,00
ООО ЧИП	60.01	95,00
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		78,00
Мосэнергосбыт № 80683564 от 19.10.2018	76.05	70,00
Мосэнергосбыт № 81031164 от 21.12.2020	76.05	8,00

Расчеты по ДДУ.Обязательства сторон		937 077,00
Муссоловела Кристина Фелисиановна	76.07	34 972,00
Цыганов Александр Александрович	76.07	16 577,00
Старусева Анна Евгеньевна	76.07	34 441,00
Дмитриев Александр Сергеевич	76.07	67 340,00
Матвеева Светлана Михайловна	76.07	67 340,00
Изотова Екатерина Алексеевна	76.07	40 037,00
Зобков Антон Валерьевич	76.07	237 410,00
Корнеева Мария Владимировна	76.07	21 314,00
Верман Елена Николаевна	76.07	44 293,00
Горилец Евгений Ефимович	76.07	39 447,00
Сидоркина Светлана Анатольевна	76.07	73 973,00
Поликарпов Дмитрий Валерьевич	76.07	70 095,00
Чернова Ирина Борисовна	76.07	26 465,00
Бакланов Игорь Геннадьевич	76.07	45 577,00
Макарова Инесса Леонидовна	76.07	21 368,00
Горбачева Ольгв Александровна	76.07	46 342,00
Фадеев Сергей Алексеевич	76.07	50 084,00

5.3.Денежные средства и денежные эквиваленты.

Расшифровка строки 1250 баланса на 31.12.2020 г.

тыс. руб.

	Остаток по состоянию на конец отчетного года	Примечание
Касса организации	1	
Расчетные счета	72 738	Открыты расчетные счета: АО «Банк Акцепт» Московский филиал; Банк Союз (АО); ПАО СБЕРБАНК (открыты два расчетных счета, один из которых, отдельный банковский счет, открыт в целях выполнения Федерального закона №214-ФЗ в ред. от 31.12.2017).

5.4.Займы и кредиты

ООО «Русские отели» и ПАО Сбербанк заключили Кредитный договор №5598 от 17.09.2018 г. на сумму 768 679 тыс. руб. Процентная ставка до 30.09.2020г. 9,8 % годовых. Дополнительным соглашением №3 от 26.11.2020г. с 01.10.2020г. по дату окончательного погашения кредита процентная ставка устанавливается в размере ключевой ставки Банка России (плавающая составляющая) плюс 2,75% (Две целых семьдесят пять сотых) процентов годовых (фиксированная маржа).

Дополнительным соглашением №4 от 23.12.2020г. увеличен лимит до 865 679 тыс. руб. из них на строительство гостиницы с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, владение 25, строение 1, 2, 3, 4, 5, 6 в размере не более 780 679, 00 тыс. руб. и реставрацию с приспособлением для современного использования Городской усадьбы А.А. Петрово - Соловово - М.А. Шиллер, XIX в. - Главный дом и Фрагмент ограды по

Долгоруковской ул. в размере не более 85 000, 00 тыс. руб. Плата за пользование лимитом кредитной линии – 0,5% от свободного остатка лимита. За 2020г. оплачено-1 610 тыс. руб. Дата полного погашения выданного кредита установлена 31.12.2022г.

Согласно п.6.1(д/с №6 от 28.12.2020) Кредитного договора погашение кредита производится по графику:

28.12.2021г. 66,28% от размера выбранного лимита на дату окончания периода доступности
 28.03.2022г. 9,37%
 28.06.2022г. 9,86%
 28.09.2022г. 9,36%
 31.12.2022г. 5,13% дата полного погашения кредита.

Сумма обязательств ООО «Русские отели» на 31.12.2020 г. составляет 224 986 тыс. руб. Основной долг по кредиту – 224 855 тыс. руб., проценты по кредиту в сумме 131 тыс. руб.

Краткосрочные обязательства в сумме 224 986 тыс. руб. показаны по строке бухгалтерского баланса 1510, На 31.12.2020г. начислено и уплачено процентов 26 298 тыс. руб., в том числе за 2020г.- 18 893 тыс. руб. Основной долг погашен в сумме 347 564 тыс. руб., в том числе за 2020 г.- 188 956 тыс. руб.

Краткосрочные Кредиты на 31.12.2020г.							
Займы и кредиты строка 1510 баланса	%	Общая сумма задолженности по начисленным процентам	Задолженность по займу	Задолженность по начисленным процентам	Дата возникновения	Дата погашения	Периодичность погашения процентов
		224 985 603,55	224 854 784,64	130 818,91			
ПАО СБЕРБАНК РОССИИ	9,8% с 01.10.2020г. 7%	224 985 603,55	224 854 784,64	130 818,91	31.12.2019	по графику платежей 28.12.2021	ежемесячно

ООО «Русские отели » имеет долгосрочные договоры займа, задолженность по которым отражена по строке 1410 в сумме 451 396 тыс. руб.

Структура долгосрочных заемных средств на 31.12.2020г. представлена в таблице в тыс. руб.

Долгосрочные займы на 31.12.2020г.							
Займы и кредиты строка 1410 баланса	%	Общая сумма задолженности	Задолженность по займу	в том числе начисленные проценты	Дата возникновения	Дата погашения	Периодичность погашения
		451 396 255,22	363 275 798,09	88 120 457,13			
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%	301 372 500,15	247 775 230,00	53 597 270,15	03.07.2015	Не ранее 18.08.2023г. и не позднее 31.12.2025г.	единовременно либо траншами
ООО "БЭЛ Девелопмент" Договор №БЭЛ/РО-2 от 06.08.2018г.	4,00%	8 087 187,67	7 000 000,00	1 087 187,67	06.08.2018	Не ранее 18.08.2023г. и не позднее 31.12.2025	единовременно либо траншами
ООО "БЭЛ Девелопмент" Договор №БЭЛ/РО-3 от 14.09.2018г.	4,00%	47 104 998,26	44 628 000,00	2 476 998,26	27.12.2018	Не ранее 31.08.2023г. и не позднее 31.08.2026	единовременно либо траншами
ООО "БЭЛ Девелопмент" Договор №G-06/RH от 23.05.2006 г. (Соглашение об уступке от 31.07.2015г.)	с01.04.2016г. 13% с 01.01.2017г. 12% с 01.01.2017г. 10% с 28.04.2018г. 7.4% с	4 348 327,24	2 928 759,18	1 419 568,06	23.05.2006	Не ранее 18.08.2023г. и не позднее 31.12.2025	единовременно либо траншами
ООО "БЭЛ Девелопмент" Договор №WTT/RH-05 от 17.01.2005 г. (Соглашение об уступке от 31.07.2015г.)	с01.04.2016г. 13% с 01.01.2017г. 12% с 01.10.2017г. 10% с28.04.2018г. 7.4% с 01.04.2020 4 %	90 483 241,90	60 943 808,91	29 539 432,99	17.01.2005	Не ранее 18.08.2023г. и не позднее 31.12.2025	единовременно либо траншами

Срок погашения процентов по договорам займа ООО «БЭЛ Девелопмент» - не позднее срока возврата суммы займа.

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 01.01.2020 года – отсутствует. Начислено путем ежемесячного резервирования – 29 тыс. руб. Списано резерва исходя из фактически

оплаченных отпускных - 24 тыс. руб. Остаток оценочных обязательств в виде резерва на оплату предстоящих отпусков на 31.12.2020 г. – 5 тыс. руб.

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

Выручка от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) в 2020 году отсутствует.

Расходы в виде арендной платы, консультационных, оплаты труда и др. относятся в полном объеме на 08 счет «Строительство объектов основных средств» при отсутствии в отчетном периоде у Общества другого вида деятельности, кроме строительства и реализации объекта по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, д.25 стр.1,2,3,4,5,6. В 2020 году других видов деятельности Общество не осуществляло.

В составе управленческих расходов по стр. 2220 отчета о финансовых результатах показаны расходы, связанные с организацией и сопровождением рекламы для реализации объекта строительства: «Гостиницы с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, вл. 25 стр.1,2,3,4,5,6» и содержание офиса продаж. Всего в сумме 25 975 тыс. руб.

Анализ управленческих расходов		тыс. руб.	
Наименование расхода	2019г.	2020г.	
Расходы на рекламу	26 890	22 470	
Расходы на риэлторские услуги	2 375	2 301	
Амортизация ОС (офис продаж, орг. техника в офисе продаж)	334	560	
Расходы на содержание и обустройство офиса продаж	537	140	
Расходы на консалтинговые, аудиторские услуги	78	240	
Расходы по созданию и поддержке сайта	361	103	
Прочие расходы	658	161	
Итого	31 233	25 975	

Анализ прочих доходов и расходов

Расшифровка прочих доходов за 2020 г. тыс. руб.

Наименование дохода	2020 г.
Проценты на неснижаемый остаток на р/счет	568
Прочие доходы	
Итого	568

Расшифровка прочих расходов за 2020г. тыс. руб.

Наименование расхода	2020 г.
Услуги банка	1 678

Наименование расхода	2020 г.
Отчисления в резерв по сомнительным долгам	11 179
Прочие	188
Итого	13 045

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). Доходы от реализации в отчетном (налоговом) периоде отсутствуют.

Сумма убытка по данным бухгалтерского учета составила – (38 452) тыс. руб.
Сумма убытка по данным налогового учета составила- (64 843) тыс. руб.

Признание ОНА в отчетном периоде связано:

- полученным налоговым убытком, сумма отложенного налогового актива (ОНА) составляет $64843 \times 20\% = 12\,969$ тыс. руб.
- начислением в бухгалтерском учете резерва по сомнительным долгам. Сумма ОНА составляет $11\,179 \times 20\% = 2\,236$ тыс. руб.

Уменьшение (погашение) ОНА в отчетном периоде связано:

- списанием по истечении срока исковой давности безнадежной задолженности, по которой ранее в бухгалтерском учете был создан резерв по сомнительным долгам. Сумма составляет $467 \times 20\% = 93$ тыс. руб.
- списанием суммы убытка от продажи ОС. Сумма ОНА составляет 132 рубля.

Признание ОНО в отчетном периоде связано:

- включением процентов за кредит и займы в бухгалтерском учете в первоначальную стоимость инвестиционного актива. Сумма ОНО составляет $37\,323 \times 20\% = 7\,464$ 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 $32 \times 20\% = 6$ тыс. руб.

Таким образом, отложенный налог на прибыль за отчетный период исчисляется как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств. Сумма составляет: $(12\,969 + (2\,236 - 93)) - (7\,464 - 6) = 7\,654$ тыс. руб.

Расход/доход по налогу на прибыль определяется как сумма текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль. Текущий налог на прибыль равен нулю, следовательно, расход/доход по налогу на прибыль равен 7 654 тыс. руб.

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

Чистая прибыль/убыток = $(38\,452) + 7\,654 = 30\,798$ 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 31.12.2020 г. составляет 54 524 тыс. руб. Сумма отложенных налоговых обязательств на 31.12.2020 г. составляет 25 569 тыс. руб.

5.8. Налог на добавленную стоимость.

В 2020 году Общество заявило вычет по налогу на добавленную стоимость 44 002 тыс. руб. В настоящее время проходит камеральная проверка декларации за 4 кв. 2020 года. Кроме того, на расчетный счет ООО «Русские отели» в 2020 г. поступили денежные средства в сумме 48 086 тыс. руб. возмещение НДС за 3,4 кв. 2019 и 1,2 кв. 2020 г. За 3 кв. 2020г. возмещение НДС подтверждено в 1 кв. 2021г. и получено на расчетный счет 21.01.2021 г. в сумме 4 173 тыс. руб.

5.9.Добавочной капитал по состоянию на 31.12.2020г. 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 Hotels 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 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.	На 31.12.2018 г.
Стоимость чистых активов Общества	(53 085)	(22 287)	5 197
Уставный капитал Общества	10 000	10 000	10 000

Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2020 г. – имеет отрицательное значение и меньше его уставного капитала, в связи с отсутствием выручки от основной деятельности на стадии строительства. Общество реализует проект строительства гостиницы с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, вл. 25, стр.1,2,3,4,5,6. Срок окончания строительства и ввод объекта в эксплуатацию – 2 кв. 2021 года. По окончании строительства Обществом планируется продажа апартаментов либо сдача в аренду построенного недвижимого имущества, 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 31.07.2015г. приобрело права кредитора Общества по договору G-06/RH от 23.05.2006г., согласно которому задолженность ООО «Русские отели» на 31.12.2019 г. составляла 4 193 тыс. руб. руб. В 2020 году ставка процентов за пользование займом - 7,4% , с 01.07.2020г – 4,0%. Займ подлежит возврату не ранее 18.08.2023г. и не позднее 31.12.2025г Сумма начисленных процентов в 2020г. составляет 155 тыс. руб. Остаток задолженности по данному займу на 31.12.2020г. составляет 4 348 тыс. руб.

ООО «БЭЛ Девелопмент» по соглашению об уступке права требования от 31.07.2015г. приобрело права кредитора Общества по договору WTT/RH-05 от 17.01.2005г. согласно которому, задолженность ООО «Русские отели» на 31.12.2019г. составляла 87 258 тыс. руб.

В 2020 году ставка процентов за пользование займом - 7,4%, с 01.07.2020г – 4,0%. Займ подлежит возврату не ранее 18.08.2023г. и не позднее 31.12.2025г. Сумма начисленных процентов в 2020г. составляет 3 226 тыс. руб. Остаток задолженности по данному займу на 31.12.2020 г. составляет 90 483 тыс. руб.

Общество и ООО «БЭЛ Девелопмент» заключили договор займа № БЭЛ/РО-1 от 01.07.2015г. Задолженность ООО «Русские отели» на 31.12.2019г. составляла 288 258 тыс. руб. В 2020 году ставка процентов за пользование займом - 7,4%, с 01.07.2020г – 4,0%.. Займ подлежит возврату не ранее 18.08.2023г. и не позднее 31.12.2025 г. Сумма начисленных процентов в 2020г. составляет 13 114 тыс. руб. Остаток задолженности по данному займу на 31.12.2020 г. составляет 301 372 тыс. руб.

Общество и ООО «БЭЛ Девелопмент» заключили договор займа № БЭЛ/РО-2 от 06.08.2018г. Задолженность ООО «Русские отели» на 31.12.2019г. составляла 7 717 тыс. руб. В 2020 году ставка процентов за пользование займом - 7,4%, с 01.07.2020г – 4,0%.. Займ подлежит возврату не ранее 18.08.2023г. и не позднее 31.12.2025г. Сумма начисленных процентов в 2020г. составляет 371 тыс. руб. Остаток задолженности по данному займу на 31.12.2020 г. составляет 8 087 тыс. руб.

Общество и ООО «БЭЛ Девелопмент» заключили договор займа № БЭЛ/РО-3 от 14.09.2018г. Задолженность ООО «Русские отели» на 31.12.2019г. составляла 14 547 тыс. руб. В 2020г. Общество получило заем в сумме 31 000 тыс. руб. и начислило проценты в сумме 1 558 тыс. руб. Остаток задолженности по данному займу на 31.12.2020г. составляет 47 105 тыс. руб. Ставка процентов за пользование займом 7,4%, с 01.07.2020г – 4,0%. . Займ подлежит возврату не ранее 31.08.2023г. и не позднее 31.08.2026г.

Общество и ООО «БЭЛ Девелопмент» заключили договор №БЭЛ/РО -07/2018 от 01.07.2018г. по оказанию услуг связанных с реализацией проекта строительства гостиницы с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, вл.25, стр.1,2,3,4,5,6. 14 августа 2019г. заключено дополнительное соглашение об изменении стоимости работ в сторону уменьшения, до 1 050 тыс. руб. в квартал. Выполнено работ в 2020г. на сумму 4 200 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2020 г. числится кредиторская задолженность перед ООО «БЭЛ Девелопмент» в сумме 1 050 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.25, стр.1-6. Выполнено работ в 2020г. на сумму 1 220 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2020 г. числится кредиторская задолженность перед ООО «БЭЛ Девелопмент» в сумме 305 тыс. руб.

Общество и ООО «БЭЛ Девелопмент» заключили договор субаренды №СУБ-02/18-2 от 01.09.2018г. на аренду 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, выше указанного договора, 01 августа 2019г. заключен договор субаренды №СУБ-02/19-3, срок аренды с 01.08.2019г. по 30.06.2020 г., 01 июля 2020г. заключен договор субаренды №СУБ-02/20-4, срок аренды с 01.07.2020г. по 31.05.2021 г. В 2020г. оказано услуг на сумму 78 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2020г. числится кредиторская задолженность перед ООО «БЭЛ Девелопмент» в сумме 6,5 тыс. руб.

Стоимость арендуемого помещения в сумме 211 тыс. руб. (в оценке по договору) отражена в составе арендуемого имущества на забалансовом счете 001.

5.11.2 Операции с ООО «ВЕРИН ВЭЛ»

Общество и ООО «ВЕРИН ВЭЛ» заключили договор №ВВ/РО -08/2019 от 15.08.2019г. по оказанию услуг связанных с консультированием и сопровождением строительства гостиницы с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, вл.25, стр.1,2,3,4,5,6. Выполнено работ в 2020 г. на сумму 5 400 тыс. руб. По состоянию на

31.12.2020 г. числится кредиторская задолженность перед ООО «ВЕРИН ВЭЛ» в сумме 1 350 тыс. руб.

5.11.3 Выплаты в пользу Генерального директора за 2020 год в виде заработной платы составили 118 тыс. руб.

5.11.4 Информация о бенефициарных владельцах.

По состоянию на 31.12.2019г., на 31.12.2020г. бенефициарным владельцем ООО «Русские отели» является Езубов Павел Алексеевич.

5.11. Условные факты хозяйственной деятельности и события после отчетной даты

Условные факты хозяйственной деятельности и события после отчетной даты отсутствуют.

5.12. Отчет о движении денежных средств

Бухгалтерская отчетность Общества за 2020 год состоит из Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах, Отчета об изменении капитала, Отчета о движении денежных средств, Пояснений к бухгалтерскому балансу.

В отчете о движении денежных средств величина денежных потоков, полученных из бюджета от возмещения НДС (48 086 тыс. руб.), уплаченных поставщикам/ заказчикам (70 780 тыс. руб.) и уплачена в бюджет (48 тыс. руб.), уменьшенная на НДС, содержащийся в этих потоках, свернута и показана в строке 4125. Сальдо расчетов по НДС составляет (22 742) тыс. руб.

Величина денежных потоков связанных с приобретением, созданием внеоборотных активов (379 552 тыс. руб.) показана в строке 4221 за минусом суммы поступивших от подрядной организации в части компенсации потребленной электроэнергии при производстве работ на объекте строительства (3 249 тыс. руб.).

Денежные потоки от операций со связанными сторонами: получено займов от ООО «БЭЛ Девелопмент» на сумму 31 000 тыс. руб. и оплачено за оказанные услуги на сумму 5 498 тыс. руб. ООО «ВЕРИН ВЭЛ» оплачено за оказанные услуги на сумму 5 400 тыс. руб.

5.13. Обеспечения обязательств.

Обеспечения обязательств выданные:

тыс. руб.

Наименование обязательства	Сумма	Срок действия	Обязательства, исполнение которых обеспечено:
Договор залога имущественных прав №5598/31 от 02.10.2018г., д/с №5 от 24.12.2020г.	1 207 106,00 залоговая стоимость имущественных прав на площади апартаментов, машиномест нежилых площадей по договору залога.	31.12.2022	ПАО «Сбербанк России» - залогодержатель, залоговая стоимость имущественных прав на площади апартаментов, машиномест, нежилых площадей во исполнение договора кредитной линии №5598 от 17.09.2018г.
Договор ипотеки №5598/И1 от 17.09.2018г.	93 324,00 залоговая стоимость недвижимого имущества на	31.12.2022	ПАО «Сбербанк России» - залогодержатель, залоговая стоимость недвижимого имущества на праве аренды и собственности во исполнение договора кредитной линии №5598

Договор залога имущественных прав №5598/32 от 21.12.2020г	праве аренды и собственности. 2,00 залоговая стоимость имущественны х прав на площади апартаментв	31.12.2022	от 17.09.2018г ПАО «Сбербанк России» - залогодержатель, залоговая стоимость имущественных прав на площади Городской усадьбы А.А.Петрово-Соловово- М.А.Шиллер, XIX в. _Главный дом. И Фрагмент ограды по ул. Долгоруковская во исполнение договора кредитной линии №5598 от 17.09.2018г.
--	--	------------	---

Итого: Обеспечения, выданные на 31.12.2020г. – 1 302 430 тыс. руб.

5.14. Непрерывность деятельности.

Общество не планирует прекращение своей деятельности. Бизнес планом определены цели и задачи на 2021 год:

1. Подписание акта ЗОС (заключение о соответствии построенного объекта проектной документации) – 1 кв. 2021г.
2. Сдача объекта в эксплуатацию
3. Получение сертификата BREEAM – 1 кв. 2021г.
4. Регистрация прав на объект
5. Передача объектов недвижимости дольщикам
6. Продажа площадей на общую сумму 819 млн. руб.
7. Завершение работ по приспособлению к современному использованию в сентябре 2021 г.
8. Поиск арендатора на строение 1, сдача в аренду.

Для деятельности нашей организации отсутствуют риски в связи с пандемией 2020 года.

Стратегия развития проекта:

1. Реализация апартаментов, машиномест, кладовых в апартаментном комплексе.
2. По строению 1.

Реставрация, приспособление. Сдача в аренду. Продажа здания с арендатором через 1-1,5 года эксплуатации.



Генеральный директор
ООО «Русские отели»

Комиссарова Елена Ивановна

10 марта 2021 года