

**Бухгалтерский баланс  
на 31 декабря 2021 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	2021
Организация	Специализированный застройщик "Кутузовский, 16" (общество с ограниченной ответственностью)	по ОКПО	91553064		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7715865510		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности					
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)					
121170, Москва г, Кутузовский проезд, д. № 16, корп. 4Б					

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
ООО "Кредо МСК"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7704846272
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1137746903469

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	54 351	112 826	117 555
	в том числе:				
	Основные средства	1151	54 351	112 826	117 555
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	3 604 040	144 960	163 380
	Отложенные налоговые активы	1180	49 723	39 339	38 059
	Прочие внеоборотные активы	1190	197	142	66
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>3 708 311</b>	<b>297 287</b>	<b>319 060</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	262 552	84 405	37 954
	в том числе:				
	Капитальное строительство	1211	262 552	84 405	37 954
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	18 226	5 793	-
	Дебиторская задолженность	1230	400 394	84 469	25 759
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	241 936	56 808	4 742
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1232	1 071	12 407	12 731
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1233	157 382	15 242	8 271
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	38 772	184 445	180 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	28 464	16 472	1 246
	Прочие оборотные активы	1260	-	76	200
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>748 408</b>	<b>375 660</b>	<b>245 159</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>4 456 719</b>	<b>672 927</b>	<b>564 219</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	300 000	300 000	300 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	339 904	339 904	339 904
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(167 282)	(147 709)	(144 142)
	Итого по разделу III	1300	472 622	492 195	495 762
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	148 167	-
	в том числе:				
	Кредит	1411	-	148 167	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	148 167	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	3 975 272	156	-
	в том числе:				
	Кредит	1511	3 972 316	-	-
	Проценты	1512	2 956	156	-
	Кредиторская задолженность	1520	6 372	30 597	66 072
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	2 348	16 089	5 708
	Расчеты по налогам и сборам	1522	3 609	8 240	8 160
	Расчеты по оплате труда	1523	-	19	1 152
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1524	415	5 818	50 691
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	2 453	1 812	2 385
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 984 097	32 565	68 457
	<b>БАЛАНС</b>	1700	4 456 719	672 927	564 219



Руководитель  
(подпись)

Фомичева Ирина  
Леонидовна  
(расшифровка подписи)

11 марта 2022 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	<b>Специализированный застройщик "Кутузовский, 16" (общество с ограниченной ответственностью)</b>		91553064		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7715865510		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности			12300	16	
<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>		по ОКOPФ / ОКФС			
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	81 325	111 393
	Себестоимость продаж	2120	(103 930)	(101 320)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(22 605)	10 073
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(33 970)	(23 664)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(56 575)	(13 591)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	147 980	19 109
	Проценты к уплате	2330	(133 318)	-
	Прочие доходы	2340	22 568	1 983
	Прочие расходы	2350	(10 201)	(12 302)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(29 546)	(4 801)
	Налог на прибыль	2410	10 384	1 280
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	10 384	1 280
	Прочее	2460	(411)	(46)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(19 573)	(3 567)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(19 573)	(3 567)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Фомичева Ирина  
Леонидовна

(расшифровка подписи)

11 марта 2022 г.

**Отчет об изменении капитала  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Форма по ОКД  
Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710004	31	12 2021

Организация Ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Кулзуевский, 16" (общество с

по ОКТО

91553064
----------

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

7715865510
------------

Вид экономической деятельности подрядчика Деятельность заказчика-застройщика, генерального

по ОКВЭД 2

71.12.2
---------

Организационно-правовая форма / форма собственности Частная собственность

по ОКФС / ОКФС

12300	16
-------	----

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

384
-----

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нерастпределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г. <u>За 2020 г.</u>	3100	300 000	-	339 904	-	(144 142)	495 762
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(3 567)	(3 567)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(3 567)	(3 567)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	300 000	-	339 904	-	(147 709)	492 195
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(19 573)	(19 573)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(19 573)	(19 573)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	300 000	-	339 904	-	(167 282)	472 622

## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	495 762	(3 567)	-	492 195
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	495 762	(3 567)	-	492 195
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(144 142)	(3 567)	-	(147 709)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(144 142)	(3 567)	-	(147 709)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	472 622	492 195	495 762



Руководитель  
 (подпись)

Фомичева Ирина  
 Леонидовна  
 (расшифровка подписи)

11 марта 2022 г.



**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация	Специализированный застройщик "Кутузовский, 16" (общество с ограниченной ответственностью)	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды			
Идентификационный номер налогоплательщика			по ОКПО	0710005	31	12	2021
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		ИНН	91553064			
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКВЭД 2	7715865510			
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2	12300	16	
			по ОКЕИ		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	112 830	113 702
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	28 052	25 924
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	62 284	85 811
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	22 494	1 967
Платежи - всего	4120	(199 305)	(193 107)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(87 051)	(118 340)
в связи с оплатой труда работников	4122	(50 336)	(42 186)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(12 611)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(61 918)	(19 970)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(86 475)	(79 405)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	156 830	205 716
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	150 920	195 240
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	5 910	10 476
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(3 882 512)	(259 251)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(258 887)	(71 668)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(3 464 328)	(181 264)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(159 297)	(6 319)
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 725 682)	(53 535)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	3 824 149	148 166
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 824 149	148 166
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 824 149	148 166
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	11 992	15 226
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	16 472	1 246
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	28 464	16 472
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Фомичева Ирина  
Леонидовна

(расшифровка подписи)

11 марта 2022 г.

**СЗ «Кутузовский, 16» (ООО)  
Пояснения  
к бухгалтерской отчетности за 2021 год**

Данная пояснительная записка является неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности СЗ «Кутузовский, 16» (ООО) за 2021 год, сформированной исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

#### **I. Характеристика деятельности Общества:**

11 мая 2021г. зарегистрирована новая редакция Устава ООО «Электромагнитное поле», изменено наименование Общества на:

- Полное официальное наименование Общества: Специализированный застройщик «Кутузовский, 16» (общество с ограниченной ответственностью)
- Сокращенное наименование Общества – СЗ «Кутузовский, 16» (ООО)

Общество зарегистрировано по адресу: 121170, г. Москва, Кутузовский проезд, д.16, стр.4Б.

ИНН 77155865510

КПП 773001001

ОГРН 1117746359235

ОКПО 91553064

ОКОПФ 12300

Общество создано 05 мая 2011 года (Решение №1 единственного учредителя Общества от 19 апреля 2011 года), о чем в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись за основным государственным регистрационным номером 1117746359235.

Общество в своей деятельности руководствуется Уставом Общества, утвержденным Решением №9 единственного участника Общества от 18 апреля 2013 года, в редакции Изменений и дополнений Устава № 1 от 05.06.2019 и Изменений и дополнений Устава № 2 от 07.06.2019. С 11.05.2021г. действует новая редакция Устава от 29.04.2021г.

Уставный капитал Общества составляет 300 000 000 руб.

Участником Общества является ООО «Асон Холдинг Девелопмент» 100%.

Видами деятельности Общества являются:

- 70.22 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
  - 68.31.1 Предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;
  - 68.31.2 Предоставление посреднических услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;
  - 68.31.3 Предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;
  - 68.31.4 Предоставление консультационных услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;
  - 82.99 Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки.

Основным видом деятельности Общества в отчетном периоде было: Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД – 68.20.2).

Руководителем Общества в отчетном периоде являлся:

С 12 февраля 2020 г. –

Исполнительный директор - г-жа Фомичева Ирина Леонидовна (Протокол внеочередного общего собрания участников (ВОСА) №б/н от 10.02.2020 г.)

Исполнительный директор - г-н Старостин Дмитрий Анатольевич (Решение №б/н от 05.06.2019г. единственного участника Общества, приказ № 28 от 18.06.2019г.)

С 11 мая 2021 г. –

Исполнительный директор - г-жа Фомичева Ирина Леонидовна (Протокол внеочередного общего собрания участников (ВОСА) №б/н от 29.04.2021 г.)

За отчетный период 2021 год среднесписочная численность работающих в Обществе составляет 21 человек. Списочная численность по состоянию на 31.12.2021 года составляет 14 человек.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета на предприятии, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет исполнительный директор Общества - Фомичева Ирина Леонидовна на основании Устава.

Общество включено в реестр субъектов малого предпринимательства 10.08.2020г.

В 2021г. Общество осуществляло хозяйственную, инвестиционную и финансовую деятельность.

Общество подлежит обязательному аудиту, так как попадает под критерии, установленные ст. 5(п.4) ФЗ от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности».

Общество имеет Лицензию № ВХ-00-016589 от 17.05.2017 г. (Серия А В № 361845) Эксплуатация взрывопожарных и химически опасных производственных объектов I, II, III классов.

В 2021 году Обособленные подразделения Обществом не создавались. Дочерних и зависимых обществ, филиалов Общество не имеет.

## **2. Бухгалтерский учет Общества**

Бухгалтерский учет ведется Обществом в соответствии с Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» №402-ФЗ от 06.12.2011г., положениями по бухгалтерскому учету и Учетной политики Общества. Бухгалтерский учет ведется в программе «1С».

Бухгалтерская отчетность СЗ «Кутузовский, 16» (ООО) за 2021 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, исходя в том числе из принципа непрерывности деятельности.

**Основными элементами Учетной политики Общества являются:**

- амортизация основных средств в целях бухгалтерского и налогового учета начисляется линейным методом. В налоговом учете повышающие (понижающие) коэффициенты к основной норме амортизации и амортизационная премия не применяются;
- основные средства стоимостью не более 40 000 (Сорока тысяч) рублей за единицу подлежат включению в состав материально – производственных запасов;
- при отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится в бухгалтерском учете по стоимости первых по времени приобретения материалов (ФИФО), в налоговом – по средней стоимости;
- доходы и расходы в бухгалтерском и налоговом учете признаются по методу начисления;
- общехозяйственные расходы по окончании месяца списываются в себестоимость продаж по статье «Управленческие расходы» (метод «директ-костинг»);
- способ оценки при выбытии финансовых вложений применяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений для всех групп;
- расчет оценочного обязательства по оплате отпусков осуществляется один раз в год на конец года по результатам инвентаризации неотгуленных отпусков сотрудниками Общества;
- резерва по сомнительным долгам формируется один раз в год на конец года по результатам инвентаризации дебиторской задолженности;
- уплата налога на прибыль осуществляется ежемесячно исходя из фактически полученной прибыли.

В Учетную политику, действующую в 2021 году, изменения не вносились.

## **3. Раскрытие существенных показателей**

**Раскрытие существенных показателей формы №1 «Бухгалтерский баланс»**

### **3.1. Основные средства. (ст. 1151 баланса)**

Данные о движении в течение года сумм накопленной амортизации по группам основных средств.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало года		Изменения за период				На конец года	
	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
				первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	240 448	(127 623)	449	(77 029)	22 436	(4 331)	163 869	(109 518)
в том числе:								
Машины и оборудование (кроме офисного)	3 274	(2 022)	99	(3 373)	2 356	(334)		
Здания *	231 645	(123 255)	-	(67 776)	17 385	(3 648)	163 869	(109 518)
Офисное оборудование	118	(63)	350	(468)	150	(87)		
Сооружения *	5 412	(2 283)	-	(5 412)	2 545	(262)		

\*Имущество заложено по договору ипотеки №4763/9 от 07.07.2020г. ПАО «СБЕРБАНК».

В 2021г. Общество приступило к финальной стадии согласования проектной документации в согласующих органах по строительству объекта «Многофункциональный жилой комплекс», расположенного по адресу: г. Москва, Кутузовский проезд, владение 16.

В целях подготовки строительной площадки к строительству было принято решение о сносе и демонтаже зданий, сооружений и объектов основных средств. На 31.12.2021г. на балансе остались здания фактически находящиеся на территории Общества, по которым снос запланирован на 2022г.

В 2021 году льгота по налогу на имущество не применялась.

Переоценка основных средств в 2021 не проводилась.

На забалансовых счетах Общества ведется учет четырех арендованных земельных участков в оценке 3 178 809 тыс. руб.

### 3.2. Вложения в оборотные активы. (ст.1211 баланса).

В Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации в разделе «Правила оценки статей бухгалтерской отчетности» подраздел «Незавершенные капитальные вложения» (незавершенное строительство) присутствует наравне с подразделом «Запасы». Ранее затраты отражались по строке 1151 баланса в составе внеоборотных активов. Данные изменения привели к корректировке соответствующих строк Баланса.

В 2021 году были продолжены работы по реализации задач в направлении инвестиционного развития девелоперского проекта на арендуемом Обществом земельном участке.

На счете 08 аккумулируются расходы, формирующие первоначальную стоимость строительного объекта «Многофункциональный жилой комплекс», расположенного по адресу: г. Москва, Кутузовский проезд, владение 16. На 01.01.2021г. расходы составляли 84 405 тыс. руб., а на 31.12.2021г. расходы составили 262 552 тыс. руб.

### 3.3. Финансовые вложения.

#### 3.3.1. Долгосрочные финансовые вложения. (ст. 1170 баланса)

На 01.01.2021г. на балансе Общества отражены долгосрочные финансовые вложения на сумму 144 960 тыс. руб. В течении года было выдано займов на сумму 3 460 000 тыс. руб., погашено займов на сумму 920 тыс. руб. Остаток долгосрочных финансовых вложений на 31.12.2021г. составил 3 604 040 тыс. руб.

1) ООО «ЭУСКАДИ» договор займа № ДЗ/2019/4 от 03.09.2019 г. сумма 144 960 тыс. руб. Ставка процентов в размере 7,25 % годовых. Срок действия договора до 03.09.2026 г.

Остаток задолженности на конец отчетного периода в сумме:

- основной долг – 144 960 тыс. руб.
- проценты за пользование заемными средствами – 24 675 тыс. руб.

2) ООО «Аеон Холдинг Девелопмент» договор займа № 24/06-2021 от 24.06.2021 г. сумма 1 840 000 тыс. руб. Ставка процентов в размере 9 % годовых. Срок действия договора до 24.06.2026 г.

В 2021г. был выдан займ на сумму 1 840 000 тыс. руб., в течении года основной долг был погашен на сумму 920 тыс. руб.

- Остаток задолженности на конец отчетного периода в сумме:
- основной долг – 1 839 080 тыс. руб.
- проценты за пользование заемными средствами – 83 480 тыс. руб.

3) ООО «Аеон Холдинг Девелопмент» договор займа № 24/06-21 от 24.06.2021 г. сумма 1 848 000 тыс. руб. Ставка процентов в размере 9 % годовых. Срок действия договора до 24.06.2026 г.

В 2021г. был выдан займ на сумму 1 620 000 тыс. руб.

Остаток задолженности на конец отчетного периода в сумме:

- основной долг – 1 620 000 тыс. руб.
- проценты за пользование заемными средствами – 47 784 тыс. руб.

### 3.3.2. Краткосрочные финансовые вложения. (ст. 1240 баланса)

По состоянию на 01.01.2021г. на балансе Общества отражены краткосрочные финансовые вложения в сумме 184 445 тыс. руб. В 2021 году Общество предъявило к оплате простые процентные векселя на сумму 475 000 тыс. руб., выдало займов на сумму 4 328 тыс. руб., приобрело простой процентный вексель на сумму 325 000 тыс. руб. Остаток краткосрочных финансовых вложений на 31.12.2021г. составил 38 772 тыс. руб.

1) ПАО «СБЕРБАНК» простой процентный вексель на сумму 180 000 тыс. руб. Ставка процентов в размере 2,91 % годовых. Срок действия векселей до 02.08.2021 г.

В августе 2021г. вексель был предъявлен к оплате и погашен в полном объеме, погашены проценты – 3 372 тыс. руб.

Остаток задолженности на конец отчетного периода отсутствует.

2) ПАО «СБЕРБАНК» в августе 2021г. приобретены простые процентные векселя на сумму 180 000 тыс. руб. Ставка процентов в размере 4,98 % годовых. Срок действия векселей до 29.09.2021 г.

В сентябре 2021г. векселя были предъявлены к оплате и погашены в полном объеме, погашены проценты – 1 400 тыс. руб.

Остаток задолженности на конец отчетного периода отсутствует.

3) ПАО «СБЕРБАНК» в сентябре 2021г. приобретены простые процентные векселя на сумму:

-115 000 тыс. руб. со ставкой процентов в размере 5,53 % годовых со сроком действия векселя до 02.12.2021 г.

- 30 000 тыс. руб. со ставкой процентов в размере 5,57 % годовых со сроком действия векселя до 30.03.2022 г.

В декабре 2021г. вексель на сумму 115 000 тыс. руб. был предъявлен к оплате и погашен в полном объеме, погашены проценты – 1 133 тыс. руб.

Остаток задолженности на конец отчетного периода в сумме:

- основной долг – 30 000 тыс. руб.
- проценты – 133 тыс. руб.

4) ООО «Инвестиции и инновации» договор займа № Д32013/1 от 15.07.2013 г. сумма 3 180 тыс. руб. Ставка процентов в размере 8,3 % годовых. Срок действия договора продлен до 15.07.2022 г.

Остаток задолженности на конец отчетного периода в сумме:

- основной долг - 3 180 тыс. руб.
- проценты за пользование заемными средствами – 793 тыс. руб.

5) ООО «Инвестиции и инновации» договор займа № 01/12 от 02.12.2020 г. выдана сумма 1 064 тыс. руб. Ставка процентов в размере 4,25 % годовых. Срок действия договора продлен до 01.12.2022 г.

В 2021г. было ещё перечислено 3 228 тыс. руб.

Остаток задолженности на конец отчетного периода в сумме:

- основной долг - 4 292 тыс. руб.
- проценты за пользование заемными средствами – 173 тыс. руб.

6) ООО «Инвестиции и инновации» договор займа № 02/12 от 02.12.2020 г. выдана сумма 200 тыс. руб. Ставка процентов в размере 4,25 % годовых. Срок действия договора продлен до 01.12.2022 г.

В 2021г. было ещё перечислено 1 100 тыс. руб.

Остаток задолженности на конец отчетного периода в сумме:

- основной долг – 1 300 тыс. руб.
- проценты за пользование заемными средствами – 32 тыс. руб.

### 3.4. Дебиторская задолженность. (ст.1230 баланса)

По состоянию на 31 декабря 2021 г. на балансе Общества числится дебиторская задолженность в размере 401 026 959 руб.:

Наименование показателя	Сальдо на 31.12.2021 (тыс. руб.)
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	241 936
Расчеты с покупателями и заказчиками	1 071
Расчеты с разными дебиторами	157 382
Расходы будущих периодов	4
<b>Итого:</b>	<b>400 394</b>

- По расчетам с поставщиками и подрядчиками отражены авансовые платежи согласно условиям заключенных договоров. Сумма дебиторской задолженности 241 935 907 руб. Данные задолженности подтверждены сторонами, и не являются просроченными.

- По расчетам с покупателями и заказчиками (по договорам аренды) отражены задолженности в сумме 1 071 376 руб. Данные задолженности подтверждены сторонами, и не являются просроченными.

- По расчетам с прочими дебиторами сумма задолженности (158 015 443 руб.) отражается за вычетом суммы резерва по сомнительным долгам (632 975 руб.) и составляет 157 382 468 руб.

На 31.12.2021г. размер резерва по сомнительным долгам составил 632 975 руб. В отчетном периоде был погашен резерв на сумму 22 494 455 руб.

### 3.5. Уставный капитал. (ст.1310 и ст.1350 баланса)

В 2021 году изменений уставного и добавочного капитала не происходило.

### 3.6. Краткосрочные займы и кредиты полученные. (ст.1510 баланса)

По состоянию на 31 декабря 2021г. на балансе Общества числится краткосрочная задолженность по кредиту в сумме 3 972 315 645 руб. перед ПАО «СБЕРБАНК» по договору №4763 от 07.07.2020г. Срок погашения 05.05.2022г.

Задолженность по процентам на 31.12.2021г. составляет 2 956 137 руб. и отражена по строке 1512 баланса.

### 3.7. Кредиторская задолженность. (ст.1520 баланса)

По состоянию на 31 декабря 2021 г. по строке 1520 «Кредиторская задолженность» отражена задолженность в сумме 6 372 411 руб.

Кредиторская задолженность по бухгалтерскому учету на 31.12.2021г. составляет 6 372 тыс. руб. и состоит из:

- задолженности перед поставщиками и подрядчиками в сумме 2 348 тыс. руб.,
- задолженности по налогам и сборам в сумме 3 609 тыс. руб.,
- прочей кредиторской задолженности в сумме 415 тыс. руб.

По строке 1522 «Кредиторская задолженность перед бюджетом по налогам и сборам» на 31.12.2021г. отражена задолженность по налогу на имущество.

Платежи по всей задолженности планируются в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Кредиторская задолженность в балансе показана за минусом сумм НДС, начисленных к уплате по полученным авансам и предоплатам.

### 3.8. Оценочные обязательства. (ст.1540 баланса).

На 31.12.2021г. по строке 1540 баланса отражено обязательство Общества в виде сформированного резерва предстоящей оплаты отпусков в сумме 2 452 тыс. руб. В течение 2021г. признано резерва предстоящей оплаты отпусков на 3 278 тыс. руб., погашено 2 637 тыс. руб.



### 3.9 Обеспечения обязательств выданные.

В 2019 году Общество выступило поручителем и гарантом по обязательствам перед ПАО «Сбербанк» за ООО «Аеон Холдинг Девелопмент» по договору о не возобновляемой кредитной линии №4762 от 26.11.2019.

В 2021г. Общество выдало целевой займ ООО «Аеон Холдинг Девелопмент» для погашения задолженности по кредитной линии №4762 от 26.11.2019г.

На 31.12.2021г. все обязательства были погашены.

### 3.10 Обеспечения обязательств полученные.

В 2020 году за Общество выступили поручителями и гарантами по обязательствам перед ПАО «Сбербанк» по договору о не возобновляемой кредитной линии №4763 от 07.07.2020г.:

- ООО «Аеон Холдинг Девелопмент» по договору поручительства №4763/1 от 07.08.2020г.

- ООО «АЕОН Девелопмент» по договору поручительства №4763/5 от 07.08.2020г.

На 31.12.2021г. сумма обязательств полученных составила 3 975 272 тыс. руб.:

- основной долг – 3 972 316 тыс. руб.;

- проценты – 2 956 тыс. руб.;

Валюта баланса на 31.12.2021 г. составляет 4 456 719 тыс. руб.

### Раскрытие существенных показателей формы №2 «Отчет о финансовых результатах»

#### 3.11. Выручка от реализации и прочие доходы

(Руб.)

Наименование показателя	2021
1. выручка от реализации по основной деятельности в т.ч.	81 324 807
-Сдача недвижимого имущества в аренду	56 995 822
-Дополнительные услуги по аренде недвижимого имущества	24 267 165
-Сдача оборудования в аренду	1 695
-Вознаграждение агентское	60 125
2. выручка от реализации от прочей деятельности	170 548 199
- Проценты к получению по предоставленным финансовым инструментам	147 980 200
- Погашение резерва по сомнительным долгам	22 494 455
-Восстановление оценочных обязательств по предстоящим отпускам	10 873
-Курсовые разницы	51 906
-Отклонения курса продажи (покупки) валюты от официального курса	10 743
-Списана кредиторская задолженность	22
<b>Итого:</b>	<b>251 873 006</b>

#### 3.12. Себестоимость проданных товаров (работ, услуг)

(Руб.)

Наименование показателя	2021 г.
Себестоимость по основной деятельности	103 929 745
в том числе	
• Амортизация	3 717 514
• Аренда федерального и муниципального имущества	43 068 843
• Материальные расходы (Электроэнергия)	4 708 821
• Материальные расходы (Газопользование)	4 610 402
• Материальные расходы (Водоснабжение)	3 055 372
• Вывоз и утилизация отходов	914 370

• Затраты на оплату труда (с отчислениями)	16 312 584
• Услуги по управлению и техобслуживанию имущества, санитарно-коммунальные услуги	3 566 667
• Охрана имущества	3 309 667
• Текущий ремонт	52 742
• Налоги и сборы (имущество)	15 225 987
• Расходы на экологию, надзор природопользования, согласования, сборы	214 132
• Расходы по техническому обслуживанию	4 780 453
• Прочие	392 191
• Управленческие расходы	33 970 444
• в том числе	
• Амортизация ОС	388 810
• Затраты на оплату труда (с отчислениями)	30 737 173
• Аренда офисных помещений	576 482
• Аудиторские услуги	216 000
• Прочие	2 051 979

### 3.13. Прочие расходы.

Наименование показателя	2021 г.
Отклонения курса продажи (покупки) валюты от официального курса	121 521
Проценты к уплате	133 318 219
Услуги банков для целей производства	9 463 246
Платежи в бюджет (госпошлины)	93 790
Штрафы, пени по хоздоговорам	61 601
Юридическая помощь. Судебные расходы. Расходы нотариальные.	21 940
Прочие расходы	438 866
<b>Итого:</b>	<b>143 519 183</b>

### 3.14. Налог на прибыль.

Сумма убытков по данным бухгалтерского учета за отчетный год составила 29 546 тыс. руб.

В отчетном году условный доход по налогу на прибыль составил 5 909 тыс. руб., а сумма постоянных налоговых обязательств составила 4 418 тыс. руб. Указанные постоянные разницы связаны, главным образом, с непризнанием для целей налогообложения части расходов, осуществляемых Обществом. Это представительские расходы, амортизация имущества, по которым Общество не получало доход, погашение резерва сомнительных долгов.

Итого отложенный налог на прибыль в 2021г. составил сумму 10 374 тыс. руб.

В 2021 году Обществом было уплачено причитающихся штрафных санкций и пеней за несвоевременную уплату налогов в сумме 93 тыс. руб.

По оценочным обязательствам (резервы по отпускам) сумма погашенных налоговых активов составила 2 637 тыс. руб., сумма признанных налоговых активов – 3 278 тыс. руб.

По данным налогового учета налоговый убыток за 2021 год составил 51 277 тыс. руб.

Налоговые убытки, сложившиеся по деятельности за 2021 год перенесены Обществом на следующий налоговый отчетный период. (Уменьшать налоговую базу по налогу на прибыль организации текущего периода на сумму убытка, полученного в предыдущих налоговых периодах, налогоплательщик на основании п. 2 ст. 283 НК вправе в следующих за налоговым периодом, в котором был получен указанный убыток).

Соответственно сумма изменения отложенных налоговых активов по статье «Расходы будущих периодов» в 2021 году составила – 10 246 тыс. руб., по статье «Оценочные обязательства и резервы» – 128 тыс. руб.

### 3.15. Операции со связанными сторонами.

Данный раздел составлен исходя из требований ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», утвержденного Приказом МФ РФ от 29.04.2008г. №48н (ред. 06.04.2015) и вступившего в силу с отчетности за 2008 год.

В отчетном периоде Обществом были проведены операции со связанными сторонами:

1. ООО «Инвестиции и инновации» - организации контролируются одной и той же группой лиц (юридическим лицом).

Между сторонами заключены договора:

1) Договор займа № Д32013/1 от 15.07.2013 г. Ставка процентов в размере 8,3 % годовых. Срок действия договора 15.07.2022 г.

Остаток задолженности на конец отчетного периода в сумме:

- основной долг - 3 180 тыс. руб.

- проценты за пользование заемными средствами – 793 тыс. руб.

2) Договор займа № 01/12 от 02.12.2020 г. Ставка процентов в размере 4,25 % годовых. Срок действия договора продлен до 01.12.2022 г.

Остаток задолженности на конец отчетного периода в сумме:

- основной долг - 4 292 тыс. руб.

- проценты за пользование заемными средствами – 173 тыс. руб.

3) Договор займа № 02/12 от 02.12.2020 г. Ставка процентов в размере 4,25 % годовых. Срок действия договора продлен до 01.12.2021 г.

Остаток задолженности на конец отчетного периода в сумме:

- основной долг – 1 300 тыс. руб.

- проценты за пользование заемными средствами – 32 тыс. руб.

2. ООО «Аеон Холдинг Девелопмент» - организации контролируются одной и той же группой лиц (юридическим лицом).

Между сторонами заключены договора:

1) Договор займа № 24/06-2021 от 24.06.2021 г. Ставка процентов в размере 9 % годовых. Срок действия договора до 24.06.2026 г.

Остаток задолженности на конец отчетного периода в сумме:

- основной долг – 1 839 080 тыс. руб.

- проценты за пользование заемными средствами – 83 480 тыс. руб.

2) Договор займа № 24/06-21 от 24.06.2021 г. Ставка процентов в размере 9 % годовых. Срок действия договора до 24.06.2026 г.

Остаток задолженности на конец отчетного периода в сумме:

- основной долг – 1 620 000 тыс. руб.

- проценты за пользование заемными средствами – 47 784 тыс. руб.

### 3.16. Вознаграждения основному управленческому персоналу.

На основании Устава Общества единоличным исполнительным органом Общества являются:

До 10.05.2021г.

- два исполнительных директора.

После 11.05.2021г.

- один исполнительный директор.

Исполнительным директорам Общества вознаграждения выплачиваются в соответствии с трудовыми договорами и Положением о премировании.

В 2021 году были выплачены вознаграждения в сумме – 5 480 тыс. руб.

### 3.17. События после отчетной даты.

1.)- обнаруженные после отчетной даты существенные ошибки в бухгалтерском учете, которые ведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период. – Отсутствуют.

2.)- события, подтверждающие существующие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых организация вела свою деятельность. Это может быть решение об объявлении дебитора банкротом, если по состоянию на отчетную дату в отношении этого дебитора уже осуществлялась процедура банкротства. - Отсутствуют.

3.)- события, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность. Это может быть принятие решений о реорганизации, реконструкции,

эмиссии акций и иных ценных бумаг; крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений; чрезвычайные ситуации, в результате которых уничтожена значительная часть имущества, и др.

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года, новыми международными санкциями, наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки финансового сектора.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода. Ввиду неопределенности и продолжительности событий Общество не может с достаточной степенью уверенности оценить количественное влияние данных событий на свое финансовое положение.

По оценке руководства Общества в настоящее время отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно деятельность в условиях геополитической напряженности и связанных с этим экономических последствий.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

### **3.17.1. Дело № А40-23742/2022**

Административный истец: АО «Мосводоканал»

Административный ответчик: СЗ «Кутузовский, 16» (ООО)

АО «Мосводоканал» подало административный иск в АС г. Москвы, в котором просит взыскать с СЗ «Кутузовский, 16» (ООО) просроченные авансовые платежи по договору №11226 ДП-В от 11 марта 2021г. в размере 140 938 308,18 руб. и пени за неисполнение Ответчиком обязательств по оплате в размере 14 240 523,57 руб.

14 февраля 2022 г. суд вынес определение о принятии заявления к производству.

Слушание назначено на 05.04.2022г.

Общество в феврале 2022г. погасило задолженность по авансовым платежам и признает просрочку платежей, но сумма пеней по мнению Общества рассчитана некорректно,

Общество рассчитывает на уменьшение размера пеней.

Вероятность решения в пользу Общества очень высокая.

### **3.18. Условные факты хозяйственной деятельности**

К условным фактам (п. 3 ПБУ 8/01 "Условные факты хозяйственной деятельности") относятся:

1) не завершённые на отчетную дату судебные разбирательства, в которых организация выступает истцом или ответчиком, и решения, по которым могут быть приняты лишь в последующие отчетные периоды Разбирательства отсутствуют.

2) не разрешенные на отчетную дату разногласия с налоговыми органами по поводу уплаты платежей в бюджет;

Разногласия с налоговыми органами отсутствуют.

3) учтенные (дисконтированные) до отчетной даты векселя, срок платежа по которым не наступил до отчетной даты;

Векселя не выпускались и не выдавались.

### **3.19. Прочая информация.**

Чрезвычайных событий не происходило.

Реорганизаций не было.

Государственную помощь организация не получала.

Исполнительный директор



Фомичева И.Л.