

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
				0710001		
				31	12	2022
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
Общество с ограниченной ответственностью "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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	4 348 070	54 351	112 826
	в том числе:				
	Основные средства	1151	13 777	54 351	112 826
	Арендованное имущество	1152	4 334 293	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	3 746 340	3 604 040	144 960
	Отложенные налоговые активы	1180	54 470	49 723	39 339
	Прочие внеоборотные активы	1190	3 866	197	142
	Итого по разделу I	1100	8 152 746	3 708 311	297 267
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	5 250 874	262 552	84 405
	в том числе:				
	Капитальное строительство	1211	5 250 652	262 552	84 405
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	590 560	18 226	5 793
	Дебиторская задолженность	1230	1 419 205	400 394	84 469
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	1 058 516	241 936	56 808
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1232	2 433	1 071	12 407
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1233	351 337	157 382	15 242
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	8 872	38 772	184 445
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	89 179	28 464	16 472
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	76
	Итого по разделу II	1200	7 358 689	748 408	375 660
	БАЛАНС	1600	15 511 435	4 456 719	672 927

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	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	(186 692)	(167 282)	(147 709)
	Итого по разделу III	1300	453 212	472 622	492 195
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	9 277 308	-	148 166
	в том числе:				
	Кредит		9 277 308	-	148 166
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 312 790	-	-
	Итого по разделу IV	1400	10 590 098	-	148 166
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	254 851	3 975 272	156
	в том числе:				
	Кредит	1511	-	3 972 316	-
	Проценты	1512	254 851	2 956	156
	Кредиторская задолженность	1520	4 208 238	6 372	30 597
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	411 476	2 348	16 089
	Расчеты по налогам и сборам	1522	1 174	3 609	8 240
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1523	51 563	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1524	3 744 024	415	5 818
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	5 036	2 453	1 812
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 468 125	3 984 097	32 565
	БАЛАНС	1700	15 511 435	4 456 719	672 927



Руководитель

(подпись)

Фомичева Ирина
Леонидовна
(расшифровка подписи)

6 марта 2023 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Специализированный застройщик "Кутузовский, 16" (общество с ограниченной ответственностью)	ИНН	91553064		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7715865510		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПОП / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	3 378	81 325
	Себестоимость продаж	2120	(15 364)	(103 930)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(11 986)	(22 605)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	(33 970)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(11 986)	(56 575)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	259 082	147 980
	Проценты к уплате	2330	(246 471)	(133 318)
	Прочие доходы	2340	11	22 568
	Прочие расходы	2350	(24 758)	(10 201)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(24 122)	(29 546)
	Налог на прибыль	2410	4 748	10 384
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	4 748	10 384
	Прочее	2460	(36)	(411)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(19 410)	(19 573)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	(19 410)	(19 573)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Фомичева Ирина
Леонидовна
(расшифровка подписи)

6 марта 2023 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Коды		
		0710004		
Форма по ОКУД		31	12	2022
Дата (число, месяц, год)		91553064		
Организация <u>Специализированный застройщик "Кутузовский, 16" (общество с ограниченной ответственностью)</u>		по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>		по ОКВЭД 2		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>		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	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	300 000	-	339 904	-	(147 709)	492 195
За 2021 г.							
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	-	-	-	-	(19 573)	(19 573)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(19 573)	(19 573)
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 2021 г.	3200	300 000	-	339 904	-	(167 282)	472 622
За 2022 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	-	-	-	-	(19 410)	(19 410)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(19 410)	(19 410)
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 2022 г.	3300	300 000	-	339 904	-	(186 692)	453 212

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	492 195	(19 573)	-	472 622
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	492 195	(19 573)	-	472 622
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(147 709)	(19 573)	-	(167 282)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(147 709)	(19 573)	-	(167 282)
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	453 212	472 622	492 195



Руководитель
(подпись)

Фомичева Ирина
Леонидовна
(расшифровка подписи)

6 марта 2023 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация	Специализированный застройщик "Кутузовский, 16" (общество с ограниченной ответственностью)	Форма по ОКУД	0710005		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	91553064		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	7715865510		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	53 358	112 830
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 480	28 052
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	62 284
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
авансы от покупателей	4114	51 817	-
прочие поступления	4119	61	22 494
Платежи - всего	4120	(4 469 844)	(199 305)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 460 710)	(87 051)
в связи с оплатой труда работников	4122	(95 321)	(50 336)
процентов по долговым обязательствам	4123	(281 006)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(632 807)	(61 918)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 416 486)	(86 475)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	185 197	156 830
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	115 700	150 920
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	69 497	5 910
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(375 321)	(3 882 512)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(12 238)	(258 887)
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	(228 100)	(3 464 328)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(134 983)	(159 297)
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(190 124)	(3 725 682)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	10 157 238	3 824 149
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	10 157 238	3 824 149
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(5 489 913)	-
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	(4 852 246)	-
арендные платежи по долгоср. догов-ам по основ. обяз-ву	4324	(637 667)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 667 325	3 824 149
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	60 715	11 992
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	28 464	16 472
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	89 179	28 464
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Фомичева Ирина
Леонидовна
(расшифровка подписи)

**СЗ «Кутузовский, 16» (ООО)
Пояснения
к бухгалтерской отчетности за 2022 год**

Данная пояснительная записка является неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности СЗ «Кутузовский, 16» (ООО) за 2022 год, сформированной исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

1. Характеристика деятельности Общества:

- 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 «Аеон Холдинг Девелопмент» 100%.

Бенефициарный владелец Троценко Роман Викторович 100%.

Видами деятельности Общества являются:

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- 68.10.11 Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества;
- 68.10.21 Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества;
- 68.10.22 Покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений;
- 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: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД – 71.12.2).

Руководителем Общества в отчетном периоде являлся:

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.)

С 08 июня 2022 г. –

Исполнительный директор - г-н Немчин Владимир Вадимович (Решение единственного участника №б/н от 30.05.2022 г.)

За отчетный период 2022 год среднесписочная численность работающих в Обществе составляет **20 человек**. Списочная численность по состоянию на 31.12.2022 года составляет **28 человек**.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета на предприятии, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет исполнительный директор Общества – Немчин Владимир Вадимович на основании Устава.

Общество включено в реестр субъектов малого предпринимательства 10.08.2020г.

В 2022г. 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 2022 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 2022 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, исходя в том числе из принципа непрерывности деятельности.

С 2022г. Общество применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Основными элементами Учетной политики Общества являются:

- учет основных средств и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.
- организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).
- в бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному.
- 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 100 000 (Сто 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;
- в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" организация по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает на конец 2021 г. право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 г. не пересчитываются.
- в бухгалтерском балансе отражать сальдированную (свернутую) сумму отложенного

налогового актива и налогового обязательства.

- расчет оценочного обязательства по оплате отпусков осуществляется ежемесячно на конец отчетного месяца;
- резерва по сомнительным долгам формируется один раз в год на конец года по результатам инвентаризации дебиторской задолженности;

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	163 869	(109 518)	5 250 152	(154 382)	105 298	(907 349)	5 259 639	(911 568)
в том числе:								
Здания *	163 869	(109 518)	-	(154 382)	105 298	(1 731)	9 487	(5 950)
Машины и оборудование (кроме офисного)			419			(78)	419	(78)
Офисное оборудование			998			(85)	998	(85)
Прочие ОС			10 821			(1 834)	10 821	(1 834)
Арендованное имущество			5 237 914			(903 621)	5 237 914	(903 621)

*Имущество заложено по договору ипотеки №4886/И-1 от 25.04.2022г. ПАО «СБЕРБАНК».

В 2022г. Общество приступило к 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 31.12.2022г. на балансе остались здания фактически находящиеся на территории Общества, по которым снос запланирован на 2023-2024гг.

По строке арендованное имущество ведется учет долгосрочного арендованного имущества: четырех земельных участков и помещения.

В 2022 году льгота по налогу на имущество не применялась.

Переоценка основных средств в 2022 не проводилась.

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».

В 2022 году были продолжены работы по реализации задач в направлении инвестиционного развития девелоперского проекта на арендуемых Обществом земельных участках.

На счете 08 аккумулируются расходы, формирующие первоначальную стоимость объекта строительства «Многофункциональный жилой комплекс», расположенного по адресу: г. Москва, Кутузовский проезд,

владение 16. На 01.01.2022г. расходы составляли 262 552 тыс. руб., а на 31.12.2022г. расходы составили 5 250 652 тыс. руб.

3.3. Финансовые вложения.

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

На 01.01.2022г. на балансе Общества отражены долгосрочные финансовые вложения на сумму 3 604 040 тыс. руб. В течении года было выдано займов на сумму 228 000 тыс. руб., погашено займов на сумму 85 700 тыс. руб. Остаток долгосрочных финансовых вложений на 31.12.2022г. составил 3 746 340 тыс. руб.

1) ООО «ЭУСКАДИ» договор займа № ДЗ/2019/4 от 03.09.2019 г. сумма 144 960 тыс. руб. Срок действия договора до 03.09.2026 г.

В 2022г. был погашен основной долг на сумму 63 700 тыс. руб.

Остаток задолженности на конец отчетного периода в сумме:

- основной долг – 81 260 тыс. руб.
- проценты за пользование заемными средствами – 32 381 тыс. руб.

2) ООО «Аеон Холдинг Девелопмент» договор займа № 24/06-2021 от 24.06.2021 г. сумма 1 839 080 тыс. руб. Срок действия договора до 24.06.2026 г.

В 2022г. в течении года основной долг был погашен на сумму 22 000 тыс. руб., проценты погашены на сумму 67 000 тыс. руб.

Остаток задолженности на конец отчетного периода в сумме:

- основной долг – 1 817 080 тыс. руб.
- проценты за пользование заемными средствами – 143 600 тыс. руб.

3) ООО «Аеон Холдинг Девелопмент» договор займа № 24/06-21 от 24.06.2021 г. сумма 1 620 000 тыс. руб. Срок действия договора до 24.06.2026 г.

В 2022г. был выдан займ на сумму 228 000 тыс. руб.

Остаток задолженности на конец отчетного периода в сумме:

- основной долг – 1 848 000 тыс. руб.
- проценты за пользование заемными средствами – 169 146 тыс. руб.

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

По состоянию на 01.01.2022г. на балансе Общества отражены краткосрочные финансовые вложения в сумме 38 772 тыс. руб. В 2022 году Общество предъявило к оплате простой процентный вексель на сумму 30 000 тыс. руб., выдало займов на сумму 100 тыс. руб. Остаток краткосрочных финансовых вложений на 31.12.202г. составил 8 872 тыс. руб.

1) ПАО «СБЕРБАНК» в сентябре 2021г. приобретен простой процентный вексель на сумму:

- 30 000 тыс. руб. со ставкой процентов в размере 5,57 % годовых со сроком действия векселя до 28.03.2022 г.

В марте 2022г. вексель был предъявлен к оплате и погашен в полном объеме, погашены проценты – 531 тыс. руб.

Остаток задолженности на конец отчетного периода отсутствует.

2) ООО «Инвестиции и инновации» договор займа № ДЗ2013/1 от 15.07.2013 г. сумма 3 180 тыс. руб. Срок действия договора продлен до 30.06.2023 г.

Остаток задолженности на конец отчетного периода в сумме:

- основной долг - 3 180 тыс. руб.
- проценты за пользование заемными средствами – 924 тыс. руб.

3) ООО «Инвестиции и инновации» договор займа № 01/12 от 02.12.2020 г. сумма 4 292 тыс. руб. Срок действия договора продлен до 30.06.2023 г.

Остаток задолженности на конец отчетного периода в сумме:

- основной долг - 4 292 тыс. руб.
- проценты за пользование заемными средствами – 264 тыс. руб.

4) ООО «Инвестиции и инновации» договор займа № 02/12 от 02.12.2020 г. сумма 1 300 тыс. руб. Срок действия договора продлен до 30.06.2023 г.

В 2022г. было ещё перечислено 100 тыс. руб.

Остаток задолженности на конец отчетного периода в сумме:

- основной долг – 1 400 тыс. руб.
- проценты за пользование заемными средствами – 61 тыс. руб.

3.4. Дебиторская задолженность. (ст.1230 баланса)

По состоянию на 31 декабря 2022 г. на балансе Общества числится дебиторская задолженность в размере 1 419 398 681 руб.:

Наименование показателя	Сальдо на 31.12.2022 (тыс. руб.)
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 058 516
Расчеты с покупателями и заказчиками	2 433
Расчеты с разными дебиторами	351 337
Расходы будущих периодов	5 460
Расчеты с бюджетом	1 459
Итого:	1 419 205

- По расчетам с поставщиками и подрядчиками отражены авансовые платежи согласно условиям заключенных договоров. Сумма дебиторской задолженности 1 058 516 002 руб. Данные задолженности подтверждены сторонами, и не являются просроченными.

- По расчетам с покупателями и заказчиками (по договорам аренды) отражены задолженности в сумме 2 432 817 руб. Данные задолженности подтверждены сторонами, и не являются просроченными.

- По расчетам с прочими дебиторами сумма задолженности 351 530 411 руб. отражается за вычетом суммы резерва по сомнительным долгам 193 777 руб. и составляет 351 336 634 руб.

- По расчетам с бюджетом отражена сумма переплаты по налогу на имущество 1 458 655 руб.

На 31.12.2022г. размер резерва по сомнительным долгам составил 193 777 руб. В отчетном периоде был списан резерв на сумму 439 199 руб.

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

В 2022 году изменений уставного и добавочного капитала не происходило.

3.6. Долгосрочные займы и кредиты полученные. (ст.1410 баланса)

По состоянию на 31 декабря 2022г. на балансе Общества числится долгосрочная задолженность по кредиту в сумме 9 277 307 841 руб. перед ПАО «СБЕРБАНК» по договору №4886 от 25.04.2022г. Срок погашения 31.03.2028г.

Задолженность по процентам на 31.12.2022г. составляет 254 851 348 руб. и отражена по строке 1512 баланса.

3.7. Кредиторская задолженность. (ст.1520 баланса)

По состоянию на 31 декабря 2022 г. по строке 1520 «Кредиторская задолженность» отражена задолженность в сумме 4 208 238 руб.

Кредиторская задолженность по бухгалтерскому учету на 31.12.2022г. составляет 4 218 550 тыс. руб. и состоит из:

- задолженности перед поставщиками и подрядчиками в сумме 411 476 тыс. руб.,
- задолженности по налогам и сборам в сумме 1 174 тыс. руб.,
- задолженность перед покупателями и заказчиками в сумме 61 876 тыс. руб. (НДС 10 313 тыс. руб.)
- прочей кредиторской задолженности в сумме 3 744 024 тыс. руб.

По строке 1522 «Кредиторская задолженность перед бюджетом по налогам и сборам» на 31.12.2022г. отражена задолженность по страховым взносам.

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.

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

На 31.12.2022г. по строке 1540 баланса отражено обязательство Общества в виде сформированного резерва предстоящей оплаты отпусков в сумме 5 036 тыс. руб. В течение 2022г. признано резерва предстоящей оплаты отпусков на 7 650 тыс. руб., погашено 5 066 тыс. руб.

3.9 Обеспечения обязательств полученные.

1) В 2022 году за Общество выступили поручителями и гарантами по обязательствам перед ПАО «Сбербанк» по договору о не возобновляемой кредитной линии №4886 от 25.04.2022г.:
 - ООО «Аеон Холдинг Девелопмент» по договору поручительства №4886/ П-1 от 25.04.2022г.

На 31.12.2022г. сумма обязательств полученных составила 9 532 159 тыс. руб.:

- основной долг – 9 277 308 тыс. руб.;
- проценты – 254 851 тыс. руб.;

2) В 2022г. Общество отразило на забалансовом счете обязательства полученные от покупателей по продаваемым объектам недвижимости по договорам долевого участия на сумму 4 658 505 тыс. руб.

Валюта баланса на 31.12.2022 г. составляет 15 511 435 тыс. руб.

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

3.11. Выручка от реализации и прочие доходы

(Руб.)

Наименование показателя	2022
1. выручка от реализации по основной деятельности в т.ч.	3 378 441
-Сдача недвижимого имущества в аренду	150 313
-Дополнительные услуги по аренде недвижимого имущества	228 128
-Сдача оборудования в аренду	3 000 000
2. выручка от реализации от прочей деятельности	259 092 952
- Проценты к получению по предоставленным финансовым инструментам	259 081 924
- Прочие доходы	8 000
-Восстановление оценочных обязательств по предстоящим отпускам	2 832
-Списана кредиторская задолженность	196
Итого:	262 471 393

3.12. Себестоимость проданных товаров (работ, услуг)

(Руб.)

Наименование показателя	2022 г.
Себестоимость по основной деятельности	15 364 071
в том числе	
• Амортизация	1 916 036
• Материальные расходы (Электроэнергия)	416 554
• Материальные расходы (Водоснабжение)	11 968
• Затраты на оплату труда (с отчислениями)	1 108 000
• Содержание офиса продаж	11 869 779
• Страхование гражданской ответственности	4 233
• Расходы по техническому обслуживанию	27 500
• Прочие	10 000

3.13. Прочие расходы.

(Руб.)

Наименование показателя	2022 г.
Представительские расходы	578 452
Проценты к уплате	246 471 255
Услуги банков	138 181
Платежи в бюджет (госпошлины)	36 565
Штрафы, пени по хозяйственным договорам	23 746 424
Юридическая помощь. Судебные расходы. Расходы нотариальные.	244 740
Прочие расходы	13 152
Итого:	271 228 769

3.14. Налог на прибыль.

Сумма убытков по данным бухгалтерского учета за отчетный год составила 24 121 тыс. руб.

В отчетном году условный доход по налогу на прибыль составил 4 824 тыс. руб., а сумма постоянных налоговых обязательств составила -77 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 2022г. составил сумму 4 747 тыс. руб.

В 2022 году Обществом было уплачено причитающихся штрафных санкций и пеней за несвоевременную уплату налогов в сумме 36 тыс. руб.

По оценочным обязательствам (резервы по отпускам) сумма погашенных налоговых активов составила 5 066 тыс. руб., сумма признанных налоговых активов – 7 650 тыс. руб.

По данным налогового учета налоговый убыток за 2022 год составил 23 474 тыс. руб.

Налоговые убытки, сложившиеся по деятельности за 2022 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 «Убытки прошлых лет» в 2022 году составила – 4 695 тыс. руб., по статье «Оценочные обязательства и резервы» - 517 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 № ДЗ2013/1 от 15.07.2013 г. Срок действия договора 30.07.2023 г.

Остаток задолженности на конец отчетного периода в сумме:

- основной долг - 3 180 тыс. руб.

- проценты за пользование заемными средствами – 924 тыс. руб.

2) Договор займа № 01/12 от 02.12.2020 г. Срок действия договора до 30.07.2023 г.

Остаток задолженности на конец отчетного периода в сумме:

- основной долг - 4 292 тыс. руб.

- проценты за пользование заемными средствами – 264 тыс. руб.

3) Договор займа № 02/12 от 02.12.2020 г. Срок действия договора до 30.07.2023 г.

Остаток задолженности на конец отчетного периода в сумме:

- основной долг – 1 400 тыс. руб.

- проценты за пользование заемными средствами – 61 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. Срок действия договора до 24.06.2026 г.

Остаток задолженности на конец отчетного периода в сумме:

- основной долг – 1 817 080 тыс. руб.

- проценты за пользование заемными средствами – 143 600 тыс. руб.

2) Договор займа № 24/06-21 от 24.06.2021 г. Срок действия договора до 24.06.2026 г.

Остаток задолженности на конец отчетного периода в сумме:

- основной долг – 1 848 000 тыс. руб.

- проценты за пользование заемными средствами – 169 146 тыс. руб.

3.16. Вознаграждения основному управленческому персоналу.

На основании Устава Общества единоличным исполнительным органом Общества является:
- исполнительный директор.

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

В 2022 году были выплачены вознаграждения в сумме – 4 255 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 рассматривает 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 23 037 128,04 руб.

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

Общество в феврале 2022г. погасило задолженность по авансовым платежам.

08 июня 2022 г. Суд вынес решение в пользу истца:

«Взыскать с СЗ «Кутузовский, 16» (ООО) в пользу АО «Мосводоканал» неустойку в размере 23 037 128,04 рублей.»

3.18. Условные факты хозяйственной деятельности

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

1) не завершенные 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.

Финансовый директор



Фомичева И.Л.