

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ)
ОТЧЕТНОСТИ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КСАР-СЕРВИС» ЗА 2022
ГОД



Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество», свидетельство о членстве № 14109

Включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций 29.11.2019 за основным регистрационным номером записи 11906088581

Создано 07.11.2019г. путем реорганизации в форме преобразования ЗАО «ЭчЛБи ПАКК-Аудит» (Свидетельство о государственной регистрации ЗАО «ПАКК-Аудит» № 549.063 выдано 13 ноября 1995 года Московской регистрационной палатой).

Изменено фирменное наименование с 01.04.2022г. с ООО «ЭчЛБи ПАКК-Аудит» на ООО «ПАКК-Аудит» (ГРН 2227702892778)

Место нахождения: 109341, Москва, ул. Верхние Поля, д. 18, эт. 1 пом. 6, ком. 3

Почтовый адрес: 115191, Москва, пер. Духовской, д.17 стр.18, эт. 4 пом.8

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КСАР-СЕРВИС» ЗА 2022 ГОД

Аудируемое лицо:

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КСАР-СЕРВИС»
Основной государственный регистрационный номер	1027700076623
Место нахождения	119333, г. Москва, Ленинский проспект, д. 55/1, стр. 1, комната 211 (47)

Аудиторская организация:

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ПАКК-Аудит»
Основной государственный регистрационный номер	1197746652290
Место нахождения	109341, г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 18, эт.1, пом. 6, ком. 3
Член саморегулируемой организации аудиторов	Ассоциация «Содружество»
Основной регистрационный номер записи	11906088581

Единственному участнику Общества с ограниченной ответственностью «КСАР-СЕРВИС»

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «КСАР-СЕРВИС», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, за исключением влияния вопроса, изложенного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения и , прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «КСАР-СЕРВИС» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения с оговоркой

Общество не применяет положения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н, в отношении объекта аренды земельный участок, в результате чего искажены показатели строк «Права пользования активом» группы внеоборотных активов, 1210 «Запасы», 1450 «Прочие обязательства» (долгосрочная часть обязательства по аренде), 1520 «Кредиторская задолженность» (краткосрочная часть обязательства по аренде), 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022 и 31.12.2021.а также показатель строки 2330 «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах за 2022 год

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в Российской Федерации и соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нами мнения с оговоркой.

Существенная неопределённость в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на величину чистых активов Общества с ограниченной ответственностью «КСАР-СЕРВИС», отраженную в бухгалтерском балансе по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также по строке 3600 «Чистые активы» отчета об изменениях капитала за 2022 год. Величина чистых активов Общества с ограниченной ответственностью «КСАР-СЕРВИС» по состоянию на 31 декабря 2022 года меньше зарегистрированного уставного капитала и составляет отрицательное значение в размере (658 463) тыс. руб. Указанные обстоятельства обусловлены спецификой деятельности Общества, связанной с осуществлением строительства многофункционального комплекса, имеющего долгосрочный характер.

В разделах 7 «Чистые активы» и 8 «Допущение непрерывности деятельности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год изложена оценка руководства в отношении возможности Общества продолжать непрерывно деятельность.

Согласно финансовым показателям проекта, ожидаемая доходность позволит покрыть накопленные в течение осуществления строительства убытки в ходе завершения строительства и передачи объектов дольщикам.

Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность Аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с

целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, которое наделено полномочиями лиц, отвечающих за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор
ООО «ПАКК-Аудит»

(квалификационный аттестат от 14.04.2016г. № 01-001624, ОРНЗ 21706061163)

Мирзоян Н.А.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение

(квалификационный аттестат от 14.04.2016г. № 01-001624, ОРНЗ 21706061163)

Мирзоян Н.А.

04 мая 2022 г.

Приложения

Бухгалтерский баланс на 31.12. 2022 – 2 л.,
Отчет о финансовых результатах за 2022 год – 2 л.,
Отчет об изменениях капитала за 2022 год – 4 л.,
Отчет о движении денежных средств за 2022 год – 2 л.,
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год – 14 л.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.



Организация Общество с ограниченной ответственностью "КСАР-СЕРВИС" по ОКПО 40162592
 Идентификационный номер налогоплательщика по ИНН 7729052240
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2 71.12.2
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / частная по ОКОПФ / ОКФС
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ 384
 Местонахождение (адрес) 119333, Москва г, Ленинский пр-кт, дом № 55/1, строение 1, комната 211(47)

Коды		
0710001		
31	12	2022
40162592		
7729052240		
71.12.2		
12300	16	
384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "ПАКК-Аудит"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора по ИНН 9723093941
 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора по ОГРН/ОГРНИП 1197746652290

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	-	-	1 683
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	2 154	1 328	1 572
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	2 154	1 328	1 572
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	114 385	82 030	119 967
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	116 539	83 357	123 222
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.5	Запасы	1210	1 715 956	1 229 038	2 512 148
	в том числе:				
	Материалы	12101	1 523	1 941	2 163
	Вложения в строительство многофункционального комплекса		1 126 198	605 041	490 159
	Объекты строительства для передачи инвесторам		-	3 576	1 104 387
	Объекты строительства для продажи		588 235	618 480	915 440
3.6	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	180 406	104 365	188 178
3.7	Дебиторская задолженность	1230	112 123	71 281	102 542
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	96 902	48 232	74 664
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	182	373	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	13 329	13 329	1
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	43	756	1 272
	Задолженность участников долевого строительства		1 667	8 591	26 605
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 115	171 573	148 681
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	1 115	1 573	98 681
	Прочие специальные счета	12502	-	170 000	50 000
	Прочие оборотные активы	1260	580	21	12
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	580	21	12
	Итого по разделу II	1200	2 010 181	1 576 278	2 951 562
	БАЛАНС	1600	2 126 720	1 659 636	3 074 784

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.8	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.8	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	4 200	4 200	4 200
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(663 663)	(530 641)	(682 465)
	Итого по разделу III	1300	(658 463)	(525 441)	(677 265)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.10	Заемные средства	1510	2 653 745	2 093 179	2 160 223
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	1 867 526	1 433 526	1 552 526
	Проценты по краткосрочным займам	15102	786 220	659 653	607 697
	Проценты по долгосрочным займам	15103	-	-	-
3.9	Кредиторская задолженность	1520	76 179	88 083	303 111
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	72 481	85 793	263 044
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	886	630	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	2 701	1 627	40 033
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	111	34	34
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	55 259	3 815	1 288 715
	в том числе:				
	Обязательства по договорам долевого участия		55 259	3 815	1 288 715
	Итого по разделу V	1500	2 785 183	2 185 077	3 752 049
	БАЛАНС	1700	2 126 720	1 659 636	3 074 784

Руководитель

(подпись)

Генеральный директор
УК ООО "Апсис Глоб"
Псахье А.И.

(расшифровка подписи)

13 февраля 2023 г.

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

«ПАКК-Аудит»

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "КСАР-СЕРВИС"	по ОКПО	40162592
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7729052240
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / частная	по ОКОПФ / ОКФС	12300 / 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384

Коды		
0710002		
31	12	2022
40162592		
7729052240		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.1	Выручка	2110	40 699	660 956
	Себестоимость продаж	2120	(30 245)	(311 889)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	10 454	349 067
	Коммерческие расходы	2210	(24 922)	(27 883)
4.1	Управленческие расходы	2220	(12 760)	(13 115)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(27 228)	308 069
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 404	6 578
	Проценты к уплате	2330	(121 606)	(92 967)
4.2	Прочие доходы	2340	3 582	41 478
	в том числе:			
	Доходы, связанные со сдачей имущества в аренду (субаренду)	23401	751	-
	Прочие операционные доходы	23402	2 831	113
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	23403	-	41 365
4.2	Прочие расходы	2350	(23 529)	(49 776)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23501	(81)	(80)
	Прочие операционные расходы	23502	(8 864)	-
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23503	(570)	(1 936)
	Налоги и сборы	23504	(6 844)	(4 904)
	Прочие внереализационные расходы	23505	(7 169)	(42 856)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(165 377)	213 382
6	Налог на прибыль	2410	32 355	(61 557)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(23 620)
	отложенный налог на прибыль	2412	32 355	(37 937)
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(133 022)	151 825

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	(133 022)	151 825
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Генеральный директор
УК ООО "Апсис Глоб"
Псахье А.И.

(расшифровка подписи)

13 февраля 2023 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2022
40162592		
7729052240		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "КСАР-СЕРВИС"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общество с ограниченной ответственностью / частная

Единица измерения: в тыс. рублей

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	1 000	-	4 200	-	(682 465)	(677 265)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	151 825	151 825
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	151 825
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	1 000	-	4 200	-	(530 641)	(525 441)
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	-	-	-	-	(133 022)	(133 022)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(133 022)	(133 022)
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	1 000	-	4 200	-	(663 663)	(658 463)

«ПАКК-АУДИТ»

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	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
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	(658 463)	(525 441)	(677 265)



Генеральный директор
УК ООО "Аписис Глоб"
Псахье А.И.
(расшифровка подписи)

Руководитель

13 февраля 2023 г.

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
40162592		
7729052240		
71.12.2		
12300	16	
384		

Организация Общество с ограниченной ответственностью "КСАР-СЕРВИС" по ОКПО
 Дата (число, месяц, год) _____ по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКОПФ / ОКФС
Общество с ограниченной ответственностью / частная
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	103 889	540 263
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	37 724	430 611
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	777	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от участников долевого строительства	4114	62 183	54 376
прочие поступления	4119	3 205	55 276
Платежи - всего	4120	(711 783)	(404 977)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(36 461)	(54 782)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(5 000)	(41 011)
налога на прибыль организаций	4124	-	(76 011)
прочие платежи в бюджет	4125	(6 158)	(11 502)
платежи, связанные со строительством многофункционального комплекса	4126	(578 265)	(221 671)
прочие платежи	4129	(85 899)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(607 894)	135 286
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
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	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	447 436	6 606
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	444 000	-
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	3 436	6 606
Платежи - всего	4320	(10 000)	(119 000)
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	(10 000)	(119 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	437 436	(112 394)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(170 458)	22 892
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	171 573	148 681
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 115	171 573
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель
(подпись)

Генеральный директор
УК ООО "Апсис Глоб"
Псахье А.И.
(расшифровка подписи)

3 февраля, 2023 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах
ООО «КСАР-СЕРВИС»
за 2022 год

Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «КСАР-СЕРВИС» за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. Организация и сферы деятельности

1.1. Сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью «КСАР-СЕРВИС», сокращённое название ООО «КСАР-СЕРВИС», ИНН 7729052240, (далее Общество) зарегистрировано 04 августа 1994 года ИФНС России №29 по г. Москве.

Основной государственный регистрационный номер 1027700076623.

Общество зарегистрировано по адресу: 119602, Москва, ул. Никулинская, владение 11Г, стр.3

Местонахождение Единичного исполнительного органа (Управляющей компании) - 119333, г. Москва, Ленинский проспект, д.55/1, строение 1, комн.211 (47).

По состоянию на 31 декабря 2022 г. единственным участником Общества является ООО «Апсис Актив».

В Обществе отсутствуют филиалы и обособленные подразделения.

Основной вид деятельности – деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2)

В 2022 году осуществлялась реализация объектов строительства в многофункциональном комплексе на арендуемом земельном участке по адресу: Москва, ул. Никулинская, вл.11Г.

Деятельность организации не подлежит лицензированию.

1.2. Информация о существенных событиях

Основным существенным событием деятельности в 2022 году является начало строительства 2-очереди строительства многофункционального комплекса по адресу: Москва, ул. Никулинская, вл.11Г, осуществляемого ООО «КСАР-СЕРВИС».

1.3. Информация об аудиторе

Аудитором Общества является Общество с ограниченной ответственностью «ПАКК-Аудит»:

Юридический адрес: 109341, Москва, ул. Верхние Поля 18, эт. 1, пом. 6, ком. 3

Фактический адрес: 115191, г. Москва, Духовской пер., д. 17, стр. 18, этаж 4, пом 5/4

Основной регистрационный номер 11906088581 в реестре аудиторов и аудиторских организаций в реестре аудиторов и аудиторских организаций.

1.4. Информация об органах управления

Органы управления общества в течение 2020-2022 годов:

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников. Решения по вопросам, относящимся к компетенции Общего собрания участников Общества, принимаются единственным участником общества (ООО «Апсис Актив» ОГРН 1087746776633) единолично.

Единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая компания-ООО «Апсис Глоб». (Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа №АГ/КС от 01.03.2015г.). Генеральный директор ООО «Апсис Глоб» Псахье Александр Исаакович. Другие органы согласно устава Общества не создаются.

1.5. Среднесписочная численность

Среднесписочная численность Общества составила: в 2022 г. - 0 чел., в 2021г. - 0 чел.

1.6. Сведения об основных дочерних и зависимых обществах

По состоянию на отчетную дату ООО «КСАР-СЕРВИС» не имеет дочерние и зависимые общества.

2. Основа представления информации в отчетности

2.1. Основные положения учетной политики

Обществом применяется Учетная политика, утвержденная Приказом № 1/УП от 09.01.2020 г.

Учетная политика общества сформирована на основании следующих требований, предъявляемых к бухгалтерскому учету: полноты, достоверности, осмотрительности, приоритетности содержания над формой, непротиворечивости, рациональности.

В связи с вступлением в силу с 1 января 2022 г. ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «капитальные вложения», ФСБУ 5/2019 «Запасы», Приказом №2/УП от 01 декабря 2021г. утверждены изменения и дополнения к учетной политике для целей бухгалтерского учета-внесены дополнения в п.11 «Основные Средства» и п.14 «Материально-производственные запасы» «Положения об учетной политике для целей бухгалтерского учета на 2021 г.». Внесенные изменения не оказали существенного влияния на показатели бухгалтерской отчетности Общества.

В связи с тем, что вступление в силу ФСБУ 25/2018 не изменило порядок учета по договору аренды, изменения в учетную политику не вносились.

Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется в натуральных измерителях в денежном выражении путем сплошного, непрерывного документального и взаимосвязанного выражения. Другие виды оценки применяются в случаях, предусмотренных законодательством РФ, нормативными актами по бухгалтерскому учету, настоящим положением или другими нормативными актами РФ.

Общество осуществляет оценку имущества, обязательств и хозяйственных операций в рублях. Записи в бухгалтерском учете по валютным счетам, а также по операциям в иностранной валюте производятся в валюте, действующей на территории РФ, в суммах, определяемых путем пересчета иностранной валюты по курсу Центрального банка РФ, действующему на дату совершения операции. Одновременно указанные записи производятся в валюте расчетов.

Внеоборотные активы общества отражаются в бухгалтерском балансе по фактическим затратам.

Существенной признается сумма, отношение которой к валюте баланса за отчетный год составляет не менее пяти процентов. Этот же критерий применяется при определении существенности ошибки.

Резерв по сомнительным долгам создается, исходя из дебиторской задолженности, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Сумма резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового

состояния должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Бухгалтерский учет в организации в соответствии с Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 01.03.2015 г. ведет Управляющая компания ООО «Апсис Глоб».

Внеоборотные активы общества отражаются в бухгалтерском балансе по фактическим затратам.

Классификации основных средств, включаемые в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. № 1 на основании технических заключений уполномоченных служб по ожидаемому сроку полезного использования с учетом нормативных актов государственных органов и действующих классификаторов.

По объектам, бывшим в эксплуатации срок полезного использования определяется исходя из срока, установленного при их вводе в состав основных средств, с учетом срока их использования у предыдущего собственника.

Общество применяет линейный способ начисления амортизации, по амортизируемым основным средствам исходя из установленных сроков их полезного использования.

Объекты учета стоимостью не более 40 000 руб. не признаются в составе основных средств.

Резерв по сомнительным долгам создается, исходя из дебиторской задолженности, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Сумма резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Единицей бухгалтерского учета материально-производственных запасов (МПЗ) является номенклатурный номер МПЗ.

При списании оценка материально-производственных запасов производится по средней себестоимости

Запасы включают в себя объекты недвижимости (товары) в случаях, когда Общество выступает в качестве заказчика и/или застройщика и недвижимость предназначена для продажи, а также сырье и материалы.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, если их реализация предполагается в течение нормального операционного цикла. В составе бухгалтерской отчетности расходы по строительству объектов инвестиционного проекта отражаются в составе Оборотных активов по строке Запасы.

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету №15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам». Заемные средства, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев, числящиеся на момент получения в составе долгосрочной задолженности, переводятся в состав краткосрочной задолженности, когда до момента погашения остается 365 дней. Обязательства Общества перед банками и другими организациями оцениваются в учете с начисленными по обязательствам процентами. Проценты отражаются в учете в соответствии ПБУ 15/2008. Отражение начисленных к уплате процентов производится в бухгалтерском учете ежемесячно.

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением или строительством актива (включая недвижимость, предназначенную для продажи), требующего продолжительного периода времени для его подготовки к предполагаемому использованию или к продаже, капитализируются в составе первоначальной стоимости такого актива. Все прочие затраты по займам относятся на расходы в том отчетном периоде, в котором они были понесены. Затраты по займам включают в себя выплату процентов и прочие затраты, понесенные компанией в связи с заемными средствами.

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 г. № 32н.

Прочие доходы организации принимаются к учету в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 9/99 отражаются в учете на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет

расходов организаций» ПБУ 10/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 г. № 33н.

Учет затрат ведется в разрезе обычных видов деятельности Общества.

В зависимости от способа включения в себестоимость работ, услуг, затраты подразделяются на прямые и косвенные.

Прямыми затратами являются затраты, понесенные в соответствии с Договором участия в долевом строительстве, которые формируют себестоимость объектов долевого строительства, права на которые передаются по договорам уступки.

Под косвенными затратами понимаются затраты, которые невозможно непосредственно включить в затраты по выполнению соответствующих видов работ, оказанию услуг.

Инвентаризация основных средств производится один раз в три года, инвентаризация имущества и обязательств – ежегодно перед составлением годовой отчетности. Обязательная инвентаризация проводится в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации: смена материально-ответственного лица, реорганизация или ликвидация юридического лица, случаи стихийных бедствий или других чрезвычайных ситуаций, другие случаи. Сроки проведения инвентаризации и дата, на которую будет проводиться инвентаризация (в интервале с 01 октября по 31 декабря), утверждаются приказом руководителя Общества.

Раскрытие существенных показателей

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

3 Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса

3.1. Нематериальные активы

По состоянию на 31.12.2022 г. сумма накопленной амортизации соответствует стоимости нематериальных активов. Нематериальные активы организации представляют собой сайт «Citimix», созданный для рекламы строящегося многофункционального комплекса, и прочие рекламные материалы (товарный знак, видеоролик, исключительные права). В настоящее время ведутся работы по модернизации и усовершенствованию сайта, оптимизация управления продажами 2-ой очереди строительства. В бухгалтерском балансе стоимость нематериальных активов Общества отражена с учетом начисленной амортизации.

Так как нематериальные активы используются в целях продвижения и рекламы строящегося объекта, их амортизация учитывается в составе расходов на продажу.

3.2. Основные средства

Движение основных средств (тыс. руб.)

Наименование основных средств	Наличие на начало отчетного года	Поступило	Выбыло	Наличие на конец отчетного года
Макет демонстрационный	575	-	(288)	287
Модульный блок (Контейнер офисный разборный)	2 309	1 113	-	3 422
ИТОГО	2 884	1 113	(288)	3 709

Данные о движении в течение года сумм накопленной амортизации по основным средствам приведены в следующей таблице:

Движение суммы накопленной амортизации (тыс. руб.)

Наименование основных средств	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.	на 31.12.2020 г.
Макет демонстрационный	(288)	13	13
Модульный блок (Контейнер офисный разборный)	287	231	231
ИТОГО	1	244	244

Основные средства в эксплуатации - демонстрационный макет строящегося многофункционального комплекса и Модульный блок (Контейнер офисный), используемый для размещения на объекте офиса продаж.

Срок полезного использования, установленный для модульного блока, составляет 120 месяцев (5 амортизационная группа); для демонстрационного макета - 43 месяца (3 амортизационная группа). Амортизация начисляется линейным способом.

Так как основные средства используются в целях продвижения и рекламы строящегося объекта, их амортизация учитывается в составе расходов на продажу.

Признаков обесценения основных средств не выявлено.

Основные средства, полученные в аренду,- земельный участок площадью 29 452,17 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Никулинская,вл.11Г, кадастровый номер 77:07:0014010:58; учитывается за балансом по кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость на 31.12.2020 г. 824 355 тыс. руб., на 31.12.2021 г.- 824 355 тыс. руб., на 31.12.2022 г. -1 230 764 тыс. руб.

3.3. Прочие внеоборотные активы

Прочих внеоборотных активов по состоянию на 31.12.2022г. нет.

3.4. Финансовые вложения

По состоянию на 31 декабря 2022 года долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений нет.

3.5. Запасы

Структура материально-производственных запасов по состоянию на 31 декабря 2022 г. приведена в таблице ниже

тыс.руб.

Виды материально-производственных запасов	Остаток на 31 декабря 2021 г.	Поступило в 2022 году	Выбыло в 2022 году	Остаток на 31 декабря 2022 г.
Материалы (лифтовое оборудование, рекламное оборудование и брошюры, прочее)	1 941	373	(791)	1 523
Вложения в строительство многофункционального комплекса	605 041	522 270	(1 113)	1 126 198
Объекты строительства для передачи инвесторам	3 576		(3 576)	-
Объекты строительства для продажи	618 480	1 017	(31 262)	588 235
ИТОГО	1 229 038			1 715 956

Виды материально-производственных запасов	Остаток на 31 декабря 2020 г.	Поступило в 2020 году	Выбыло в 2020 году	Остаток на 31 декабря 2021 г.
-------------------------------------------	-------------------------------	-----------------------	--------------------	-------------------------------

Материалы (лифтовое оборудование, рекламное оборудование и брошюры, прочее)	2 163	876	(1 098)	1 941
Вложения в строительство многофункционального комплекса	490 158	114 882		605 041
Объекты строительства для передачи инвесторам	1 104 387		(1 100 811)	3 576
Объекты строительства для продажи	915 440	14 930	(311 890)	618 480
ИТОГО	2 512 148			1 229 038

Основным вложением в строительство жилого комплекса является оплата строительно-монтажных работ.

3.6. Налог на добавленную стоимость

Сумма налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям составляет 180 406 тыс. руб. и представляет собой НДС, предъявленный поставщиками работ и услуг, учитываемых в составе вложений в строительство многофункционального комплекса.

3.7. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность по состоянию на 31 декабря 2022 года имела следующую структуру:

тыс.руб.

Дебиторская задолженность			
	по состоянию на 31.12.2022	по состоянию на 31.12.2021	по состоянию на 31.12.2020
Общая сумма дебиторской задолженности (стр.1230 бухгалтерского баланса), в том числе	112 123	71 281	102 542
Расчеты с бюджетом	13 329	13 329	1
Авансы выданные, в том числе:	96 902	48 232	74 664
<i>авансы, выданные поставщикам в связи с созданием запасов</i>	<i>95 857</i>	<i>42 372</i>	<i>57 334</i>
Расчеты с покупателями и заказчиками	182	373	-
Задолженность участников долевого строительства	1 667	8 591	26 605
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	43	756	1 272

В составе выданных авансов отражены платежи, осуществленные в соответствии с Приложением №1 к дополнительному соглашению от 31.12.2014г. по договору аренды земельного участка, заключенному с Департаментом городского имущества города Москвы.

3.7.1. Организации-крупнейшие дебиторы

тыс.руб.

Наименование организации-дебитора	Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2022 г.	Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2021 г.	Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2020 г.
ПАО «Мосводоканал»	-	-	19 084
ПАО «МОЭК»	20 110	20 110	20 110
ООО «МОНОЛИТ-СЕРВИС»	-	-	12 000
ПАО «МОЭСК»	-	-	-
ООО «Мосэксперт»	-	2 899	-
ООО «Апсис Финанс»	43 324	-	-

По состоянию на 31.12.2022г. сомнительная дебиторская задолженность отсутствует; резерв по сомнительным долгам не создавался.

3.8. Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2022 г. уставный капитал Общества составляет 1 000 000 (Один миллион) рублей и распределяется следующим образом: ООО «Апсис Актив» - 1 000 тыс. руб. Уставный капитал оплачен полностью. В составе добавочного капитала отражен вклад участника 4 200 тыс. руб.

3.9. Кредиторская задолженность

Структура кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2022г. приведена ниже:

тыс.руб.

Виды задолженности	Остаток по состоянию на 31 декабря 2022 года	Остаток по состоянию на 31 декабря 2020 года	Остаток по состоянию на 31 декабря 2019 года
Кредиторская задолженность (стр.1520 бухгалтерского баланса), в том числе:	76 179	88 083	303 111
Поставщики и подрядчики, всего	72 481	85 793	263 044
Задолженность по налогам и сборам	2 701	1 627	40 033
Расчеты с покупателями и заказчиками	886	630	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	111	33	34

Основным кредитором является задолженность (гарантийный резерв) по договору генерального подряда за выполненные СМР перед ООО «Апсис Финанс»- 54 983 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2022 г. просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

3.10. Кредиты и займы

Заемные средства по состоянию на 31.12.2022 г. включали:

тыс. руб.

Наименование показателя	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019

	Краткосрочные обязательства	Долгосрочные обязательства	Краткосрочные обязательства	Долгосрочные обязательства	Краткосрочные обязательства	Долгосрочные обязательства
Кредиты банков	-	-	-	-	-	-
Проценты по кредитам	-	-	-	-	-	-
Займы	1 167 526	-	1 433 526	-	1 552 526	-
Проценты по займам	786 220	-	659 653	-	607 697	-
Итого заемные средства	2 653 745	-	2 093 179	-	2 160 223	-

Краткосрочные заемные средства по состоянию на 31 декабря 2022г. представляют собой займы, полученные:

- от участника Общества - ООО «Апсис Актив» по договору № АА/КС-14 от 12.11.2014г. (1 079 181 тыс. руб., в том числе задолженность по процентам 475 296 тыс. руб.). Срок возврата - 31.12.2023 г.
- от участника Общества-ООО «Апсис Актив» по договору № АА/КС-19 от 12.02.2020 г. (594 821 тыс. руб., в том числе задолженность по процентам 144 821 тыс. руб.). Срок возврата - 30.06.2023 г.
- от участника Общества-ООО «Апсис Актив» по договору № АА/КС-20 от 25.06.2020 г. (72 569 тыс. руб., в том числе задолженность по процентам 6 569 тыс. руб.). Срок возврата - 31.12.2023 г.
- от участника Общества-ООО «Апсис Актив» по договору № АА/КС-22 от 06.06.2022 г. (453 960 тыс. руб., в том числе задолженность по процентам 9 960 тыс. руб.). Срок возврата - 31.12.2023 г.
- от ООО «Апсис Финанс» по договору № АФ/КС-16 от 21.03.2016 г. (452 214 тыс. руб., в том числе задолженность по процентам 149 574 тыс. руб.) -компании, принадлежащей к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество. Срок возврата-31.12.2023 г.

Обязательства по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, заключенного с ПАО «Сбербанк» России полностью исполнены в ноябре 2020 г.

Сумма процентов по нецелевым займам включается в состав прочих расходов, сумма процентов по кредиту и целевым займам включается в состав вложений в строительство многофункционального комплекса.

В соответствии с условиями договоров займа начислены проценты в 2021 г. в сумме 92 967 тыс. руб., в 2022 году – 131 566 тыс. руб.

В 2022 г. проценты по целевому займу, полученному для финансирования 2-ой очереди строительства, включаются в состав вложений в строительство многофункционального комплекса.

В 2022 году в состав прочих расходов включены проценты по полученным займам в размере 121 606 тыс. руб.; в состав вложений в строительство многофункционального комплекса-9 960 тыс. руб.

3.11. Прочие обязательства

По строке 1550 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса представлены обязательства по договорам долевого участия в строительстве многофункционального комплекса в сумме 55 259 тыс. руб. на 31.12.2022 и в сумме – 3 815 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2021 г.

4 Пояснения к Отчету о финансовых результатах

4.1 Доходы и расходы по обычным видам деятельности

В 2022 г. Обществом получен доход от деятельности Застройщика -40 699 тыс. руб., в том числе выручка от реализации объектов строительства по договорам купли-продажи- 37 335 тыс. руб., выручка (экономия) Застройщика-239 тыс. руб., выручка от прочей реализации-3 125 тыс. руб. В 2021 г. выручка составила 660 956 тыс. руб. (показатель строки 2110 «Выручка»).

В 2021 г. Обществом получен доход от деятельности Застройщика 660 957 тыс. руб., в т.ч. выручка застройщика- 231 577 тыс. руб., выручка от реализации объектов строительства по договорам купли-продажи-428 963 тыс. руб., выручка от прочей реализации-417 тыс. руб.

Себестоимость объектов строительства, реализованных по договорам купли-продажи в 2022 году (30 245) тыс. руб. Себестоимость продаж в 2021 году (311 889) тыс. руб. (показатель строки 2120 «Себестоимость продаж»).

Информация об управленческих и коммерческих расходах представлена ниже в таблице:

Наименование показателя	тыс. руб.	
	2022 год	2021 год
Управленческие расходы (показатель строки 2220), в том числе:	12 887	13 115
Услуги Управляющей компании	11 501	12 835
Аудиторские услуги	550	121
Консультационные услуги	650	68
Программное обеспечение	52	20
Прочее	134	71
Расходы на продажу, в том числе реклама, услуги агентов и прочее (показатель строки 2210)	24 795	27 883

4.2 Прочие доходы и расходы

В 2022 году Обществом были получены прочие доходы в размере 6 986 тыс. руб., в том числе - в виде процентов по краткосрочным депозитным вкладам в размере 3 404 тыс. руб. (показатель строки 2320 «Проценты к получению»), доходы от предоставления в аренду собственных нежилых помещений (машиномест)-751 тыс. руб., прочие доходы- 150 тыс. руб.

В 2021 году Обществом были получены прочие доходы в размере 48 056 тыс. руб., в том числе - в виде процентов по краткосрочным депозитным вкладам в размере 6 578 тыс. руб., доходы в списанной кредиторской задолженности – 41 365 тыс. руб., прочие доходы 113 тыс. руб.

Прочие расходы (строка 2350) и проценты к уплате по договорам займа (строка 2330) в 2022 году составили (145 136) тыс. руб., в 2021 г. - (142 743) тыс. руб.

тыс. руб.

Наименование показателя	2022 год	2021 год
Проценты по займам полученным (строка 2330 «Проценты к уплате»)	(121 606)	(92 967)
Расчетно-кассовое обслуживание	(81)	(80)
Штрафные санкции по договорам	(3 504)	(1 936)
Прочее	-	(8)
Налог на имущество	(6 845)	(4 904)
Содержание объектов строительства	(8 864)	(20 420)
Прочие расходы	(4 236)	(22 428)

4.3 Чрезвычайные доходы и расходы

В течение 2022 года чрезвычайных доходов и расходов не было.

5. Не денежные операции

В течение 2022г. Общество не осуществляло продажи по товарообменным операциям на внутреннем рынке.

6. Налог на прибыль

Финансовый результат без учета налога от деятельности Общества в 2022 году составил 213 382 тыс. руб.

тыс.руб.

Наименование показателя	2022 год	2021 год
Условный расход по налогу на прибыль	-	42 676
Условный доход по налогу на прибыль	(33 075)	-
Постоянный налоговый доход/расход	720	18 881
Отложенный налоговый актив	32 355	(37 937)
Отложенное налоговое обязательство	-	-
Текущий налог на прибыль	-	(23 620)

7. Чистые активы

тыс. руб.

Наименование показателя	на 31.12. 2022 г.	на 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Чистые активы	(658 463)	(525 441)	(677 265)

ООО "КСАР-СЕРВИС" планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем; отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

В 2023 году планируется продолжить реализацию объектов по договорам купли-продажи 1-ой очереди многофункционального комплекса и продолжение строительства 2-ой очереди многофункционального комплекса, заключение договоров долевого участия с целью увеличения доходов и получения прибыли.

8. Допущение непрерывности деятельности

В течение отчетного и предшествующих периодов Общество осуществляет реализацию проекта по строительству многофункционального по адресу: г. Москва, ул. Никулинская, вл.11Г. Целью реализации проекта является получение доходов от реализации услуг застройщика и продажи построенных объектов недвижимости. Реализация указанного проекта осуществляется в соответствии с утвержденным бизнес-планом. В конце 2021 года продлено разрешение на строительство 2-ой очереди многофункционального комплекса. На текущий момент проект находится на стадии строительства 2-ой очереди многофункционального комплекса и реализации объектов 1-ой очереди. По состоянию на 31.12.2022 владеет на правах собственности объектами строительства 1-ой очереди, подлежащими реализации, балансовой стоимостью 588 235 тыс. руб. Заключаются договоры долевого участия в отношении объектов 2-ой очереди строительства. В связи с вышеизложенным, Общество в течение 12 месяцев от отчетной даты и более планирует продолжать деятельность по реализации проекта по строительству многофункционального по адресу: г. Москва, ул. Никулинская, вл.11Г в соответствии с утвержденным бизнес-планом. У Общества отсутствуют планы прекращения или существенного сокращения деятельности, которые могли бы породить сомнения в применимости непрерывности хозяйственной деятельности.

9. Связанные стороны

Для целей подготовки бухгалтерской отчетности под связанными сторонами понимаются юридические и физические лица, способные оказывать влияние на деятельность юридических и (или) физических лиц в соответствии с п. 4 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах».

Связанные стороны:

Участник Общества:

- ООО «Апсис Актив»

Организации, учредителем которых является ООО «Апсис Актив»: ООО СЗ «Апсис Плюс», ООО «Апсис Финанс», ООО «Специализированный застройщик «Замберг», ООО «Восход», ООО «Апсис Глоб», ООО «Каролина».

Операции со связанными сторонами в 2022 году:

Сделки с единственным участником Общества – ООО «Апсис Актив»

По договорам займа, заключенным с единственным участником Общества ООО «Апсис Актив», задолженность на 31.12.2022 г. составляет 2 200 531 тыс. руб., в т.ч. по процентам 636 646 тыс. руб. В 2022 году осуществлен частичный возврат основного долга- 39 000 тыс. руб. и процентов 11 011 тыс. руб. Начислено процентов в соответствии с условиями договоров займа за 2022 г. – 105 484 тыс. руб.

Сделки с единоличным исполнительным органом- ООО «Апсис Глоб»

01 марта 2015 года между ООО «КСАР-СЕРВИС» и ООО «Апсис Глоб» заключен Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа. В 2022 году Управляющей компанией ООО «Апсис Глоб» оказаны услуги на сумму 13 801 тыс. руб., кредиторская задолженность Общества на 31.12.2022г. 1 964 тыс. руб.

Также между ООО «КСАР-СЕРВИС» и ООО «Апсис Глоб» заключены договоры на выполнение проектных работ, на выполнение функций заказчика, корректировку АГР. По перечисленным договорам оказано услуг на сумму 25 121 тыс. руб. Всего в адрес ООО «Апсис Глоб» по договорам оказания услуг перечислено 35 731 тыс. руб.

Сделки с другими связанными сторонами

31 августа 2018 г. между ООО «КСАР-СЕРВИС» и ООО «Апсис Финанс» заключен Договор генерального подряда, задолженность на 31.12.2022 г. перед ООО «Апсис Финанс» составляет 28 766 тыс. руб.

01 сентября 2021 г. между ООО «КСАР-СЕРВИС» и ООО «Апсис Финанс» заключен Договор генерального подряда № СПГ/НК-21-042. В 2022 году по договору оказано услуг на сумму 99 676 тыс. руб. Задолженность перед ООО «Апсис Финанс» на 31.12.2022 г. составляет 23 623 тыс. руб. Также по договору перечислены авансы на сумму 305 586 тыс. руб. Задолженность ООО «Апсис Финанс» перед ООО «КСАР-СЕРВИС» по полученным авансам по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 43 324 тыс. руб.

По договору займа, заключенному с ООО «Апсис Финанс», задолженность на 31.12.2022г. составляет 453 214 тыс. руб., в том числе по процентам 149 574 тыс. руб. В 2022 году осуществлен частичный возврат основного долга 10 000 тыс. руб. и процентов- 5 000 тыс. руб. Начислено процентов в соответствии с условиями договоров займа за 2022 г. – 26 082 тыс. руб.

Операции со связанными сторонами в 2021 году:

Сделки с единственным участником – ООО «Апсис Актив»

По договорам займа, заключенным с Участником Общества ООО «Апсис Актив», задолженность на 31.12.2022г. составляет 1 651 047 тыс. руб., в т.ч. по процентам 531 162 тыс.руб. В 2022 году осуществлен частичный возврат основного долга- 39 000 тыс. руб. и процентов 11 011 тыс. руб. Начислено процентов в соответствии с условиями договоров займа за 2021 г. – 71 986 тыс. руб.

Сделки с единоличным исполнительным органом- ООО «Апсис Глоб»

01 марта 2015 года между ООО «КСАР-СЕРВИС» и ООО «Апсис Глоб» заключен Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа. В 2022 году Управляющей компанией ООО «Апсис Глоб» оказаны услуги на сумму 14 904 тыс. руб., кредиторская задолженность Общества на 31.12.2022г. 1 036 тыс. руб. Также между ООО «КСАР-СЕРВИС» и ООО «Апсис Глоб» заключены договоры на выполнение проектных работ, на выполнение функций заказчика, корректировку АГР. По перечисленным договорам оказано услуг на сумму 10 154 тыс. руб. Всего в адрес ООО «Апсис Глоб» по договорам оказания услуг перечислено 24 356 тыс. руб.

Сделки с другими связанными сторонами

31 августа 2018г. между ООО «КСАР-СЕРВИС» и ООО «Апсис Финанс» заключен Договор генерального подряда; по договору оказано услуг на 25 902 тыс. руб., задолженность на 31.12.2022г. перед ООО «Апсис Финанс» составляет 82 058 тыс. руб.

По договору займа, заключенному с ООО «Апсис Финанс», задолженность на 31.12.2022г. составляет 531 152 тыс. руб., в том числе по процентам 137 511 тыс. руб. В 2022 году осуществлен частичный возврат основного долга 80 000 тыс. руб. и процентов- 30 000 тыс. руб. Начислено процентов в соответствии с условиями договоров займа за 2021 г. – 20 981 тыс. руб.

10. Обеспечения обязательств и платежей

По состоянию на 31.12.2022 г. обеспечения обязательств и платежей отсутствуют.

11. Сведения о бенефициарном владельце.

По информации, которой располагает Общество, бенефициарным владельцем является Никос Авраамидес.

Гражданство: Республика Кипр

12. События после отчетной даты

События после отчетной даты, способные оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

13. Оценочные обязательства, условные активы и условные обязательства

Условные активы и условные обязательства, способные оказать существенное влияние на показатели бухгалтерской отчетности Общества, отсутствуют.

14. Существующие и потенциальные иски против Общества

По состоянию на 31 декабря 2022 года Обществу предъявлен иски со стороны нескольких участников долевого строительства о взыскании неустойки. Суммы исков не являются существенными.

Генеральный директор
УК ООО «Апсис Глоб»

Главный бухгалтер
УК ООО «Апсис Глоб»



Псахье А.И.

Фроликова Е.Э.

