

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
К бухгалтерской отчетности на 31.12.2021 г.  
ООО «СТОЛИЧНЫЙ ПРОЕКТ-КМ»

г. Москва

22 марта 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью «СТОЛИЧНЫЙ ПРОЕКТ-КМ» ИНН 7703669479 КПП 770701001 ОГРН 1087746790944

Дата государственной регистрации – 27.06.2008г.

Юридический (фактический) адрес: 127055, Москва г, Сущевская ул, дом № 27, строение 1, этаж 3, помещение II, ч.к.2

Уставный капитал – 40 000 000,00 рублей

Участник Общества:

Частная акционерная компания с ограниченной ответственностью КР ЭССЕТС ЛИМИТЕД - 100%

Генеральный директор на отчетную дату 31.12.2021 г. – Большунов Василий Иванович.

Среднесписочная численность в 2021 г. – 1 чел.

Основной вид деятельности - сдача в аренду собственного недвижимого имущества

Сумма налогов уплаченные организацией в 2021 г. - 178 264,95 руб.

Информация об аудиторской фирме - ООО "ЮВК АУДИТ" ИНН 7715214726 ОГРН 1027739552521 адрес: 129224, Москва г, Шокальского проезд, дом № 67, корпус 1, квартира 143

**Информация об аффилированных лицах**

Аффилированные лица:

- Частная акционерная компания с ограниченной ответственностью КР ЭССЕТС ЛИМИТЕД (лицо, владеющее 100% уставного капитала)

- Большунов Василий Иванович (единоличный исполнительный орган)

Связанные стороны:

- Частная акционерная компания с ограниченной ответственностью КР ЭССЕТС ЛИМИТЕД (материнская компания) – оказание финансовой помощи внесением вклада в имущество

- Большунов Василий Иванович (ключевой управленческий персонал) - осуществление прав и исполнение обязанностей Единичного исполнительного органа Общества, совершение сделок, осуществление расчетов с контрагентами

- ООО "ССБ" (общий генеральный директор) - в отчетном периоде операции не совершались

- ООО "Тезис" (общий генеральный директор) - в отчетном периоде операции не совершались

- ООО "Фудмаркет" (общий генеральный директор) - в отчетном периоде операции не совершались

**Учетная политика**

Для целей бухгалтерского и налогового учета Общество руководствовалось в 2021 году Учетной политикой, утвержденной Приказом № 1 от 30 декабря 2016 г.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, а именно: Федерального закона РФ от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;

Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденные Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н;

Приказа «Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово – хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению» №94н от 31.10.2000 г. и другими нормативными документами с учетом последующих изменений и дополнений в них.

Основные положения учетной политики для целей бухгалтерского учета:

1. Общество формирует оценочный резерв на оплату отпусков
2. Бухгалтерский учет ведется методом начисления.
3. Выручка признается на дату подписания акта об оказании услуг.

4. Управленческие расходы, учитываемые на счете 26 "Общехозяйственные расходы" относятся напрямую в себестоимость проданных продукции, товаров, работ, услуг того отчетного периода, в котором возникли (списываются со счета 26 в дебет счета 90, субсчет 90-2).
5. Применяется линейный метод амортизации основных средств.
6. Оценка материально-производственных запасов и готовой продукции осуществляется по фактической себестоимости.
7. Финансовый результат от продажи продукции, работ, услуг, товаров определяется по отгрузке.
8. Стоимость финансовых вложений при выбытии определяется в зависимости от их принадлежности к группам. Если по вложениям определяется текущая рыночная стоимость, то при выбытии стоимость определяется исходя из последней оценки (п. 30 ПБУ 19/02). Для вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, стоимость на дату выбытия определяется по первоначальной стоимости каждой единицы финансовых вложений, по первоначальной стоимости каждой единицы финансовых вложений оцениваются:
  - вклады в уставные капиталы других организаций (за исключением акций акционерных обществ);
  - займы, предоставленные другим организациям;
  - депозитные вклады в кредитных организациях;
  - дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.
9. Применяет Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02.
10. В денежных эквивалентах признаются следующие финансовые вложения:
  - депозиты до востребования в кредитных организациях,
  - займы, в договорах которых предусмотрены условия возврата по первому требованию заимодавца.

#### Сведения об основных активах и обязательствах Общества.

Основные средства (тыс. руб.):

Основное средство/группа	На начало периода			За период		На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Здание по адресу: г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д. 12/3, стр. 1 (14 573,40 кв м)	1 035 801	157 809	877 992			1 035 801	175 024	860 776
Здание нежилое по адресу: г.Москва, ул. Кузнецкий мост, д. 12/3, стр. 2 (346,20 кв м)	24 616	3 750	20 866			24 616	4 160	20 456
Мебель	1 271	176	1 095		250	1 271	426	845
Другие виды основных средств	2 718	2 091	626	1 108	634	3 826	2 725	1 101
<b>Итого</b>	<b>1 064 405</b>	<b>181 451</b>	<b>882 954</b>	<b>1 108</b>	<b>884</b>	<b>1 065 513</b>	<b>182 335</b>	<b>883 178</b>

С июля 2019г. не начисляется амортизация по зданиям по адресу: г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д. 12/3, стр. 1 и по адресу: г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д. 12/3, стр. 2 в связи с передачей их в реконструкцию, реставрацию с приспособлением объекта культурного наследия для современного использования.

Разрешение на строительство № 77-158000-000055-2018 от 29.06.2018г. выдано Департаментом культурного наследия г. Москвы. Проектная документация размещена на сайте <https://spro-km.ru>.

Строительство осуществляется с привлечением кредитных денежных средств, а также денежных средств участников долевого строительства.

Незавершенные капитальные вложения, тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	1 996 594	286 416	-	(1 108)	2 281 902
	5250	за 2020г.	1 730 756	267 783	-	(1 944)	1 996 594
в том числе: Кузнецкий мост ул., д.14	5241	за 2021г.	841	-	-	-	841
	5251	за 2020г.	841	-	-	-	841
Кузнецкий мост д. 12/3 стр.1 (общ.пл. 14 573,4 кв.м.)	5242	за 2021г.	850 234	-	-	-	850 234
	5252	за 2020г.	850 234	-	-	-	850 234
Кузнецкий мост д. 12/3 стр.2 (общ.пл. 346,2кв.м.) % 2,32	5243	за 2021г.	11 907	-	-	-	11 907
	5253	за 2020г.	7 412	4 495	-	-	11 907
Оборудование интерьера	5244	за 2021г.	12 601	342	-	-	12 943
	5254	за 2020г.	-	12 601	-	-	12 601
Кузнецкий Мост ул., 12 и 14/3, стр. 1, 2	5245	за 2021г.	1 100	-	-	-	1 100
	5255	за 2020г.	1 100	-	-	-	1 100
Кузнецкий мост д. 12/3 стр.1 (общ.пл. 14573,4кв.м.)%97,68	5246	за 2021г.	1 119 587	284 966	-	-	1 404 553
	5256	за 2020г.	870 844	248 743	-	-	1 119 587
Кузнецкий мост д. 12/3 стр.2	5247	за 2021г.	325	-	-	-	325
	5257	за 2020г.	325	-	-	-	325
Архитектурный макет жилого комплекса "Кузнецкий мост,12" с тумбой	5248	за 2021г.	-	1 108	-	(1 108)	-
	5258	за 2020г.	-	-	-	-	-
Диван taylor 111734 L260xW100xH73	5249	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5259	за 2020г.	-	150	-	(150)	-
Диван SOFA HALLANDATE		за 2021г.	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	133	-	(133)	-
Диван SOFA MENORGA		за 2021г.	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	147	-	(147)	-
Обеденный стол Dining		за 2021г.	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	242	-	(242)	-
Кресло Taylor.		за 2021г.	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	118	-	(118)	-
Кресло Hallandale		за 2021г.	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	116	-	(116)	-
Кресло Chair Dulwich		за 2021г.	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	100	-	(100)	-
Столик кофейный Henley		за 2021г.	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	84	-	(84)	-
Ковер Wilton		за 2021г.	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	57	-	(57)	-
Ковер Liam		за 2021г.	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	100	-	(100)	-
Консоль CONSOLE TABLE		за 2021г.	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	60	-	(60)	-
Тумба для телевизионного лифта		за 2021г.	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	49	-	(49)	-
Кофемашина DeLonghi		за 2021г.	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	41	-	(41)	-
Кронштейн выдвижной с автоматическим механизмом для экрана		за 2021г.	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	78	-	(78)	-
Профессиональная панель Samsung 65		за 2021г.	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	166	-	(166)	-
Телевизор 66+ Samsung		за 2021г.	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	232	-	(232)	-
Кузня IKEA в комплекте с сантехникой		за 2021г.	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	73	-	(73)	-



м производстве	5425	за 2020г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2020г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5507	за 2021г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5527	за 2020г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Полученные займы/кредиты (тыс. руб./USD)

	Займодавец	Ставка, %	Срок погашения	На 31.12.2020г.	На 31.12.2021г.	Выбыло в 2021г.	Курсовые разницы
1	ООО " Лонгфорд Инвестментс"	8,4	10.07.2025	155 150	155 150		
2	Клязьмин Дмитрий Александрович	б/п	29.06.2021	500	500		
3	ООО "РЕКОНСТРУКЦИЯ"	11	10.07.2025	156 215	156 215		
4	ТАВРИЧЕСКИЙ (ОАО) БАНК	8,30838%	08.06.2025	1 955 991 (26 477)	1 213 284 (16 331)	743 358 (10 146)	-651
	Итого:			2 267 856	1 525 149	743 358	-651

Денежные средства и денежные эквиваленты

(в соответствии с п. 22 ПБУ 23/2011)

Наименование показателя	На 31.12.2020 г. (руб.)	На 31.12.2021 г. (руб.)
Средства в кассе		0,00
Средства на расчетных счетах	223 815,86	567 141,75
Средства на валютных счетах	738,76	0,00
Средства на специальный счет в банках	0,00	0,00
Итого денежных средств	224 554,62	567 141,75
депозиты до востребования в кредитных организациях,	0,00	0,00
займы, в договорах которых предусмотрены условия возврата по первому требованию займодавца.	0,00	0,00
Итого денежные эквиваленты	0,00	0,00
Всего денежных средств и денежных эквивалентов:	224 554,62	567 141,75

Дебиторская и кредиторская задолженность (тыс. руб.)

Показатель	Остаток на 31.12.2021	Остаток на 31.12.2020	Остаток на 31.12.2019
<b>Дебиторская задолженность:</b>			
<i>краткосрочная - всего</i>			
<i>в том числе:</i>			
расчеты с покупателями и заказчиками			
авансы выданные	360 674	256 297	60 278
<i>в том числе авансы под покупку основных средств</i>			
НДС с авансов выданных			
расчеты по налогам	38 709	89 948	39 199

расчеты по социальному страхованию и обеспечению	4	12	33
прочая	8 250 388	6 773 686	7 726 182
Резерв по сомнительным долгам			
<b>Итого дебиторская задолженность</b>	<b>8 649 775</b>	<b>7 119 943</b>	<b>7 825 692</b>
<b>Кредиторская задолженность:</b>			
<i>краткосрочная - всего</i>			
расчеты с поставщиками и подрядчиками	32 859	44 273	19 005
расчеты с прочими кредиторами	1 784 547	2 192 333	2 094 029
авансы полученные	65	65	109
НДС с авансов полученных	-913	-914	-914
расчеты по налогам	25		14 986
расчеты по социальному страхованию и обеспечению	30	1	
<i>расчеты по оплате труда</i>			
<i>прочие</i>			
<i>долгосрочная - всего</i>			
расчеты с поставщиками и подрядчиками			
<b>Итого кредиторская задолженность</b>	<b>1 816 613</b>	<b>2 235 758</b>	<b>2 127 215</b>

**Обеспечения обязательств и платежей выданные:**

ТАВРИЧЕСКИЙ (ОАО) БАНК – залог здания по адресу: г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д. 12/3, стр. 1 залоговая стоимость - 1 546 901 200,00руб.

**Информация о доходах и расходах, тыс. руб.**

п/п	Наименование дохода /расхода	За отчетный период	За аналогичный период прошлого года	+/-
<b>Управленческие расходы</b>				
1	Амортизация	883	927	-44
2	Аренда нежилых (офисных) помещений	455	445	+10
3	Аудиторские услуги	110	105	+5
4	Госпошлина	18	13	+5
5	Взносы в ФСС от НС и ПЗ	1	4	-3
6	Ведение счетов	311	311	0
7	Интернет-трафик	77	58	+19
8	Исследование рынка	230		+230
9	Маркетинговые услуги		39	-39
10	Материалы	486		+486
11	Налог на имущество	10 545	39 334	-28 789
12	Нотариальные услуги	20	11	+9
13	Оплата труда	1 179	1 435	-256
14	Почтовые услуги		1	-1

15	Реклама внутри помещений	23	984	-961
16	Реклама наружная (вкл. световую, стенды, щиты)		35	-35
17	Реклама через СМИ		775	-775
18	Рекламная продукция (брошюры, каталоги)	121		+121
19	Рекламная продукция (кроме брошюр, каталогов): письма, пакеты, открытки, календари		21	-21
20	Списание материалов	357	743	-386
21	Страховые взносы	214	340	-126
22	Уборочные работы внутренних помещений		178	-178
23	Услуги по охране офисов и автостоянок	3 691	1 980	+1 711
24	Услуги по поиску арендаторов, покупателей	9	6 141	-6 132
25	Услуги по обновлению программного обеспечения	170	148	+22
26	Услуги сторон. организаций по тех. обслуживанию и эксплуатации	1 257	476	+781
27	Услуги связи городской телефонной сети	5	5	0
28	Юридические услуги	4 699	10	+4 689
	<b>Итого:</b>	<b>24 861</b>	<b>54 519</b>	<b>-29 658</b>

#### Прочие доходы и расходы, тыс. руб.

В Отчете о финансовых результатах на 31.12.2021г. свернуто отражены следующие виды доходов (расходов):

Курсовые разницы: положительные – 469 637 тыс. руб., отрицательные – 487 979 тыс. руб.

Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса: положительные – 2 360 тыс. руб., отрицательные – 1 417 тыс. руб.

п/п	Наименование дохода /расхода	За отчетный период	За аналогичный период прошлого года	+/-
<b>Доходы</b>				
1	Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	94		+943
2	Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	7	1	+6
3	Прибыль прошлых лет		22 926	-22 926
4	Прочие внереализационные доходы	162 569	86 409	+76 160
5	Списание кредиторской задолженности		43	+43
6	Штрафы, пени и неустойки по хоз. договорам к получению	22 060		+22 060
	<b>Итого:</b>	<b>185 579</b>	<b>109 379</b>	<b>+76 200</b>
<b>Расходы</b>				
1	Госпошлина, уплаченная за несостоявшуюся регистрацию		7	-7
2	Курсовые разницы	18 341	120 896	-102 555

3	Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса		284	-284
4	Расходы прошлых периодов	40 294		+40 294
5	Расходы на услуги банков	128	269	-141
6	Расходы на содержание офиса	750	393	+357
7	Прочие внереализационные расходы	500	1 967	-1 467
8	Услуги нотариуса	218		+218
9	Услуги по проведению спецмероприятий по маркетингу	5 878		+5 787
10	Штрафы, пени и неустойки	20 328	358	19 970
	<b>Итого:</b>	<b>86 437</b>	<b>124 174</b>	<b>-37 737</b>

Прибыль до налогообложения по итогам 2021 г. составила 91 826 тыс. руб.

По сравнению с прошлым периодом уменьшилась на 16 327 тыс. руб.

### Налог на прибыль (ПБУ 18)

Виды активов и обязательств		Период	За отчетный период		За аналогичный период прошлого года	
			Налоговая база	Налог на прибыль	Налоговая база	Налог на прибыль
Условный расход по налогу на прибыль			91 826 528,47	18 365 306	108 153 091	21 630 618
Отложенные налоговые обязательства	Проценты связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива и отнесенные на увеличение стоимости	в отчетном году	105 670 216,12	21 134 043	148 642 423	29 728 485
	Неамортизируемое имущество	в отчетном году			907 355	181 471
	Материалы					
	Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	в прошлых периодах	7 167,65	1 434	687	137
Постоянный налоговый расход (доход)	Амортизация	в отчетном году			241 083	48 217
	Прочие внереализационные доходы		499 895,12	99 979		
	Расходы на содержание офиса		750 118,40	150 024	393 382	78 677
	Расходы на подарки					
	Расходы на рекламу		23 190,00	4 638	1 379 975	275 995
	Услуги нотариуса		217 663,16	43 533		
	Услуги по проведению спецмероприятий по маркетингу		5 877 853,11	117 551		
	Прочие внереализационные расходы				41 966 801	8 393 360
	Штрафы, пени и неустойки		20 307 121,25	4 061 424	350 000	70 000

Отложенные налоговые активы	Оценочные обязательства и резервы	в отчетном году	-971,58	-194	63 375	12 675
	Амортизация		165 362,64	33 073	103 631	20 726
	Расходы будущих периодов	в прошлых периодах	8 575,63	1 715	541	108
Налог на прибыль:			13 997 953	2 799 590	3 101 414	620 283
Убыток, уменьшающий налоговую базу отчетного периода	Убыток 2015г.		6 998 976,00	1 399 795	1 550 706	310 916
Налог на прибыль к уплате в бюджет			6 998 977	1 399 795	1 550 708	310 141

#### События после отчетной даты.

В период после 31 декабря 2021 г. не произошло событий, которые оказали или могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества на 31 декабря 2021 г. и за отчетный год. Все Факты хозяйственной деятельности, относящиеся к отчетному периоду, на дату составления отчетности отражены в учете.

В феврале 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и ряда российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц.

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года 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 организаций в различных отраслях экономики.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

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

Генеральный директор

В.И. Большунов