НЕБО
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР

АО «О2»
119620 г. Москва, Солнцевский проспект д.21
тех этаж пом.V ком.35
ИНН 9729275747 / КПП 772901001
ОГРН 1187746860124
ОКПО 33411971
ОКАТО 45268588000
ОКТМО 45326000000
ОКВЭД 68.20.2

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2021 год.

Бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах организации сформированы по форме, утвержденной Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организации", в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, правилами и требованиями бухгалтерского учета и отчетности.

1. Общие сведения об организации

Акционерное общество «О2» зарегистрировано 09.10.2018 г. Межрайоной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве. ОГРН 1187746860124, ИНН 9729275747, КПП 772901001.

Юридический адрес: 119620 г. Москва проспект Солнцевский дом 21 техэтаж пом.V ком. 35

Общество является субъектом малого предпринимательства.

Основной вид деятельности – Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (код 68.20.2).
В 2019 году Общество приступило к работам по строительству нежилого здания торгового комплекса на арендуемом участке, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Авиаторов, вл.5.
10 декабря 2021г. наша организация получила разрешение Мосгосстройнадзора на ввод объекта в эксплуатацию № 77-19/8000-010485-2021, а 16 декабря этого же года состоялось техническое открытие ТРЦ «НЕБО» -Многофункциональный комплекс.

Зданию ТЦ присвоен адрес: г.Москва , ул. Авиаторов 3А.

Уставный капитал организации: 10 000 (десять тысяч) рублей, оплачен полностью.

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 4 (четыре) человека.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

При ведении финансово-хозяйственной деятельности Общество руководствуется нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Закона «О бухгалтерском учете», Налогового кодекса Российской Федерации, а также иных законодательных актов Российской Федерации, а также внутренними документами Общества.

2. Основные положения учетной политики

Бухгалтерский учет в АО «О2» ведется в соответствии с Законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. №402-ФЗ, Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утвержденным приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. №34н), действующими Положениями

по бухгалтерскому учету (ПБУ), планом счетов (утвержденным приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. № 94н).

Учетная политика АО «О2» утверждена приказом Генерального директора Пасенова О.И. от 09.10.2018, Приказ №1Б. Дополнение к учетной политике утверждены 03.07.2019, Приказ №03/07-2019 и Приказом № 01/12-2020.

Обязанности главного бухгалтера возложил на себя генеральный директор – Пасенов О.И. Ведение учета осуществляет ООО УК «Столица Менеджмент». Управление строительством контролируется ООО «Кэпитал».

Общество применяет общую систему налогообложения (ОСНО).

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2021 год составлена по формам, утвержденным к применению приказом №66н Министерства финансов РФ.

Финансовый результат от продажи продукции, работ, услуг, товаров определяется по отгрузке.

Затраты на приобретение материалов, отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом действия ФСБУ 5/2019 «Запасы» перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

Организация досрочно не применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства, ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом. Ежегодная переоценка основных средств не проводится. Объекты основных средств стоимостью не более 40 000 руб. списываются в расходы по мере их отпуска в эксплуатацию. При списании оценка материалов производится по себестоимости каждой единицы.

При формировании финансового результата управленческие затраты, по окончании отчетного периода в полной сумме списываются на уменьшение выручки от реализации продукции.

Учет расчетов по налогу на прибыль осуществляется с учетом требований Положения по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02 «затратный метод (метод отсрочки)».

Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты. Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

3. Основные показатели деятельности организации за 2021 год

В отчетном году АО «О2» доходов от основной деятельности не имело.

Прочие доходы 17862 тыс. руб. в том числе:
12420 тыс. руб. – компенсация затрат по договору подряда.
5443 тыс. руб. – проценты, полученные от размещения денежных средств на депозитном счете.

Состав расходов, включаемых в себестоимость продаж приведен в таблице:.

Состав расходов, включаемых в себестоимость продаж

Наименование расхода	Сумма, тыс руб.

Агентское вознаграждение	590
Амортизация ОС	133
Аренда помещения	504
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	47
Заработная плата	8 017
Информационно-консультационные и бухгалтерские услуги	11 651
Коммунальные услуги	5 948
Маршрутное ориентирование	61
Музыкальное сопровождение	92
Охранные услуги	1 547
Подготовка технических условий	47
Прочие расходы	246
Расходы будущих периодов	19
Расходы на Covid	148
Рекламные расходы	23
Ремонт основных средств	64
Списание материалов	2411
Страхование имущества	4
Страховые взносы	1240
Уборка	2 535
Хозрасходы	140
Экология	10
Эксплуатационные работы, ТО	1088
Юридические (нотариальные) услуги	182
Имущественные налоги	6877
ИТОГО:	43 623

Прочие внереализационные расходы – 5 тыс. руб. включают:
265 тыс. руб. – банковские услуги и госпошлины;
8447- проценты по Кредитному договору.
11580 тыс. руб. – прочие расходы, не учитываемые для целей налогообложения прибыли.

Прибыль (убыток) до налогообложения – 20364 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль – 0 тыс. руб.

Чистая прибыль (убыток) 4 637 тыс. руб.

4. Применение ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль»

Применение ПБУ 18/02 **2021 год**				
Показатель	БУ	Постоянные разницы	Временные разницы	НУ

		ПНР	ПВР	ВВР	ВНР	
Доходы	43 550 262,39					43 550 262,39
Расходы,не уменьшающие налоговую базу	11 580 812,59	11 580 812,59				0,00
Рекламные расходы	115 002,00	115 002,00				0,00
Расходы принимаемые	43 639 124,67					43 639 124,67
Основные средства	0,00				-369 372,28	369 372,28
Использование резерва отпусков	-620 265,39					-607 523,89
Убыток прошлых лет				125 976 989,00		125 976 989,00
Резерв отпусков на 2022	622 781,36					0,00
Проценты по кредиту	8 446 733,89		-117 025 021,79			125 471 755,68
Резерв по сомн. долгам				0,00		0,00
Амортизация ОС	132 911,90				85 913,06	46 998,84
Пересчет ОНО 2020г						
ИТОГО	Прибыль до налогообложения	ПНР	ПВР	ВВР	ВНР	Налогооблагаемая прибыль
	-20 364 322,66	11 695 814,59	-117 025 021,79	125 976 989,00	-283 459,22	-125 976 989,08
	Условный доход	ПНР	ПНД	ОНА	ОНО	Текущий налог на прибыль
	-4 072 864,53	2 339 162,92	-23 405 004,36	25 195 397,80	-56 691,84	-25 195 397,82

ТНП = УР + ПНР - ПНД + (ОНА-ОНО)	-0,00
Отложенный налог = (ОНА - ОНО)	25 138 705,96

ОФР

Прибыль до налогообл	-20 364 322,66
Налог на прибыль	25 138 705,96
текущий НП	0,00
отложенный НП	25 138 705,96
Прочее	-137566,36
Чистая прибыль	4 636 816,94

5. Информация о связанных сторонах

5.1. В соответствии с требованиями ПБУ 11/2008 Информация о связанных сторонах», раскрываем информацию о связанных сторонах, а также об операциях с ними, имевшими место в течении проверяемого периода. Акционерами Общества являются граждане РФ.

В отчетном периоде дивиденды акционерам Общества не распределялись.

Среднемесячная заработная плата в 2021г составляет 306152 руб. в месяц.

5.2. Информация об бенефициарах на 31.12.2021:

Малахов Виктор Иванович	27%
Пасенов Олег Иванович	30%
Маликов Михаил Константинович	30%

5.3.ООО УК «Столица Менеджмент»

- Участники АО «О2» являются участниками ООО УК «Столица Менеджмент».
- Расходы по договору №4 от 31.12.18 г. на оказание услуг, в том числе:

  - оказание услуг по обеспечению функционирования организации , оказание бухгалтерских и консультационных за 2021 год на сумму 23 716 719 руб.;

5.4.АО «Флора»

- Участники АО «О2» являются участниками АО «Флора»

Расходы на оказание услуг по договору АР-644/С от 17.10.2018 по аренде помещения в 2021г на сумму 480 000 руб

На 31.12.2021 г. задолженность Общества в пользу АО «Флора» отсутствует.

5.5 .ООО ПКФ «Элида»

- Участники АО «О2» являются участниками ООО ПКФ «Элида»

На 31.12.2021 г. задолженность Общества в пользу ООО ПКФ «Элида» отсутствует.

6. Оценочные обязательства и резервы

6.1. Резерв на оплату очередных отпусков работников

На 31 декабря 2021 года в организации сформировано оценочное обязательство на оплату очередных отпусков работников в сумме 1221722,47 руб., количество неоплаченных дней отпуска — 105, срок исполнения — 2022 год.

Данные для расчета:

Счет учета ЗП	Фонд оплаты труда за 12 мес., (ЗПнач)	Средняя дневная заработная плата, (ЗПср)	Ставка страховых взносов, (С)	Остатки отпусков, (К)	Численность сотрудников на отчетную дату, (ЧР)
20	7 491 023,00	5130,84	15,6%	105	4
08	7 204 270,49	4934,43	15,6%	105	4

Резерв, в бухгалтерском учете:

Статья учета резерва	Резерв отпусков	Резерв страховых взносов	Резерв итого
20 (Затраты)	538 738,20	84 043,16	622 781,36
08 (Стоимость внеоборотного актива)	518 115,15	80 825,96	598 941,11

6.2. Резерв по сомнительным долгам.
Резерв по сомнительным долгам не формировался в связи с отсутствием просроченных и ничем не обеспеченных задолженностей.

6.3. Резерв под снижение стоимости МПЗ в 2021 году в организации не создавался, так как МПЗ не имеют признаков обесценивания.

7. Заработная плата

Списочная численность работников на 31.12.2021 — 4 чел

Общая сумма заработной платы за 2021 год составила : 14 695 293,49 руб.

Страховые взносы за 2021г составили: 2 348 340,13 руб.

Кредиторская задолженность по зарплате на 31.12.2021 отсутствует.

Оплата за декабрь 2021 года произведена в декабре 2021 года.

8.Расшифровка статей бухгалтерского баланса на 31.12.21 г.

8.1.Основные средства.

В строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса отражены капитальные затраты, связанные со строительством Многофункционального торгового центра.

Основное средство/капитальные затраты	На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
ПЭВМ Minitower Core i5-9500-1	88 262,12	38 167,36	50 094,76
ПЭВМ Minitower Core i5-9500-2	88 262,12	38 167,36	50 094,76
Многофункциональный комплекс (1 этап)	4 063 386 619,46		4 063 386 619,46
Индивидуальный тепловой пункт	16 298 698,54		16 298 698,54
Медиаэкран,	8 456 709,18		8 456 709,18
Система видеонаблюдения	385 208,63		385 208,63
Противопожарная система	2 813 255,86		2 813 255,86
ПЭВМ C6100 Core i5-9400	68 610,94	20 446,30	48 164,64
Подъемник телескопический GTWY12-200 AC ,двухместный	330 225,00	11 007,50	319 217,50
Поломоечная машина B150 R Bp R85 RU	1 079 740,00	35 991,34	1 043 748,66
ПЭВМ C6100 Core i5-10400-1	80 845,75	2 245,72	78 600,03

Комбайн Kyocera Ecosys M3145dn (лазерное МФУ USB 2.0)	60 372,51	1 677,01	58 695,50
ПЭВМ С6100 Core i5-10400-2	80 845,75	2 245,72	78 600,03
ПЭВМ С6100 Core i5-10400-3	73 701,55	2 047,27	71 654,28
Райдер Husqvarna R316TXAWD с приспособлениями	914 550,01		914 550,01
Снегоуборщик Cub Cadet XS371	166 658,34		166 658,34
Пресс ПГП-4	156 583,34		156 583,34
Роторный снегоотбрасыватель Husqvana к райдерам	120 000,00		120 000,00
Итого	**4 094 649 149,10**	**151 995,58**	**4 094 497 153,52**

Расшифровка капитальных вложений на конец периода

Объект	Сальдо на конец периода
Многофункциональный комплекс (1 этап)	1 311 459 337,05
Зарядная станция Juice Tower 2 EL-JT2PR	3 065 000,00
Проценты по кредиту до завершения строительства	9 009 849,48
ПЭВМ С6100 Core i5-10400-3	375,00
ПЭВМ С6100 Corei5-9400	375,00
Система автоматического паркинга	6 455 046,68
Патент на товарный знак	23 500,00
Итого	**249 476 128,68**

8.2.Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность на 31.12.2021

Показатель	**На конец года**
	Сумма, тыс руб.
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам (60.02/76.; 62)	152 023
НДС к возмещению/прибыль переплата	456 644
Переплата страховых взносов и налогов	44
Итого	**608 711**

8.3. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность на 31.12.2021

Показатель	**На конец года**
	Сумма, тыс руб.
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками (60.01;62; 76.09)	104 094
Гарантийный платеж СМР (76.05)	118 382
Текущая задолженность по налогам	6 877
Итого	**229 353**

8.4. Долгосрочные заемные средства в 2021г

№№	Заимодавец	Дата договора	Сальда на начало года, тыс.руб	Поступления на расчетный счет, тыс.руб	Сальдо на конец года , тыс.руб
1	Горбольский О.А.		180 000		180 000
2	Малахов В.И.		540 000		540 000
3	Маликов М.К.		540 000		750 000
		29/09/2021		90 000	
		30/08/2021		120 000	
4	Пасенов О.И.		540 000		650 000
		29/09/2021		60 000	
		30/08/2021		50 000	
5	Инвестиционная компания СОЮЗПРОМ				155 555
		29/09/2021		90 000	
		30/08/2021		65 555	
6.	Сейвест ООО				194 445
		29/09/2021		30 000	
		30/08/2021		164 445	
	ИТОГО:		1 800 000	670 000	2 470 000

2 470 000 тыс. руб. – перечислено собственниками Общества по беспроцентным договорам займа с целью финансирования строительства ТРЦ «НЕБО».

Также АО «О2» заключила Кредитный договоры с Филиал Корпоративный ПАО «Совкомбанк» для финансирования строительства ТРЦ «НЕБО»:

-№1120/ПФ-РКЛ/20 от 27.10.2020

-№412/ПФ-РКЛ/21 от 25.03.2021

№№	Банк	Дата договора	Сальда на начало года, тыс.руб	Поступления на расчетный счет, тыс.руб	Сальдо на конец года, тыс.руб
1	ПАО «Совкомбанк»	27.10.2020			
	Основной долг		500444	1499557	2000000
	Проценты (начисленные/сальдо на конец периода)		2107	99642	12740
2.	ПАО «Совкомбанк»	25.03.2021			
	Основной долг		0	599694	599694
	Проценты (начисленные/сальдо на конец периода)		0	10480	4716
	ИТОГО				2617150

9. Условные факты хозяйственной деятельности и условные обязательства.

Все существенные условные факты подлежат отражению в бухгалтерской отчетности за отчетный период независимо от того, являются ли последствия их благоприятными или неблагоприятными для организации.

В зависимости от степени уверенности в наступлении последствий имеющегося на 31 декабря условного факта, организация может рассчитать его последствия для своей деятельности.

Под условным обязательством понимается такое последствие условного факта, которое в будущем с очень высокой или высокой степенью вероятности может привести к уменьшению экономических выгод организации.

АО «О2» имеет встречные иски , нерешенные по состоянию она 31.12.2021 г.

- АО «О2» в 2021 году являлось ответчиком по иску ЗАО «Блэнк Архитэктс» (дело № Ф05-12736/2021 (№09АП-7746/2021, №А40-219632/2020) в Арбитражном суде Московского округа)
  Предмет иска: о взыскании задолженности по договору от 11.04.2019 №100-422 размере 17 795 828 руб. 79 коп., задолженности по договору от 02.08.2019 №100-442 в размере 1 007 868 руб. 61 коп., неустойки в размере 1 880 369 руб. 74 коп.

  Решение: Иск удовлетворить частично, взыскать с Акционерного общества "О2" в пользу Закрытого акционерного общества «Блэнк Архитэктс» задолженность в размере 10 845 891 (десять миллионов 6 восемьсот сорок пять тысяч восемьсот девяносто один) руб. 85 коп., неустойку в размере 1 084 589 (один миллион восемьдесят четыре тысячи пятьсот восемьдесят девять) руб. 18 коп., а так же расходы по уплате госпошлины в размере 72 918 (семьдесят две тысячи девятьсот восемнадцать) руб. 51 коп.

- АО «О2» в 2021 году являлось истцом по иску к ЗАО «Блэнк Архитэктс» (дело № А40-52907/21-27-362 в Арбитражном суде г. Москвы)
  Предмет иска: о взыскании неустойки в размере 5 185 693 руб. 82 коп., убытков в размере 2 560 671 руб. 96 коп.

  Решение: иск удовлетворен частично, взыскать с ЗАО "БЛЭНК АРХИТЭКТС" (ОГРН 1027733009974) в пользу АО"О2" (ОГРН: 1187746860124) неустойку в размере 5 185 693 руб. 82 коп., а также расходы по уплате государственной пошлины в размере 48 928 руб.

- АО «О2» в 2021 году являлось третьим лицом по заявлению ДГИ г. Москвы к УФРС по г. Москве (Дело № Ф05-29925/2021 (№09АП-43231/2021, №А40-8083/2021) в Арбитражном суде Московского округа)
  Предмет спора: о признании незаконным уведомления об отказе в осуществлении государственной регистрации

  Решение: Признать недействительным (незаконным) уведомление Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве от 09.11.2020 №КУВД-001/2020-9757163/2 об отказе в осуществлении государственной регистрации Дополнительного соглашения от 21.07.2020 к договору аренды от 13.06.2018 №И-07-001631 земельного участка с кадастровым номером 77:07:0015007:5473, расположенного по адресу: Москва, ул.Авиаторов, вл.7А, корп., обязать Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя путем проведения государственной регистрации Дополнительного соглашения от 21.07.2020 к договору аренды от 13.06.2018 №И-07-001631 земельного участка с кадастровым номером 77:07:0015007:5473, расположенного по адресу: Москва, ул.Авиаторов, вл.7А, корп.2 в установленном законом порядке и сроки.

Вывод: На 31.12.2021 существующие претензии или иски не могут существенно повлиять на деятельность или финансовое положение общества, уменьшение экономических выгод организации вследствие условного обязательства является маловероятным и общество может не раскрывать указанную информацию.

10. Влияние короновируса на деятельность АО .

11 марта 2020года Всемирная организация здравоохранения объявила о том, что распространение новой коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии. Распространение вируса COVID-19 привело к

введению режима самоизоляции во многих странах и нарушению деловой активности, что в совокупности с другими факторами повлекло общеэкономическую неопределенность.

Исходя из проведенного анализа руководство Общества считает, что неопределенность в отношении продолжения деятельности Общества отсутствует.

По результатам анализа возможных вариантов развития ситуации и ее последствий для экономической среды и деятельности Компании руководство компании разработало и реализовало ряд мероприятий, направленных на обеспечение нормальной операционной деятельности, в том числе:

- организационные мероприятия по обеспечению своевременного реагирования на угрозы, вызванные короновирусной инфекцией, обеспечению непрерывности деятельности, принятию необходимых мер по защите сотрудников;
- обучение сотрудников соблюдению предосторожности в процессе работы, включая социальное дистанцирование;
- организация бесперебойного обеспечения производственной деятельности по результатам достигнутых договоренностей с поставщиками;

Руководство Общества и далее будет предпринимать необходимые меры для смягчения возможных негативных последствий продолжающейся пандемии короновирусной инфекции по мере их возникновения.

Учитывая предпринимаемые меры и финансовые результаты Общества, руководство не ожидает ухудшения финансовых результатов в краткосрочной перспективе.

11. События после отчетной даты:

Исковые требования Обществу не предъявлялись, и Общество не предъявляло судебные иски в период после 31.12.2021 г. до даты составления отчетности.

Беспрецедентные международные санкции против России, введенные в конце февраля 2022 года, негативно влияет на бизнес, ведет к росту затрат, но не может привести к остановке работы предприятия. Внешнеэкономическая деятельность Обществом не ведется, валютные обязательства отсутствуют. Общество располагает квалифицированными кадрами, материально – техническими и денежными средствами, постоянными заказчиками и поставщиками, гибким планом антикризисных мероприятий.

12. Непрерывность деятельности

Руководство и акционеры АО «О2» не имеют никаких планов по прекращению деятельности организации и сообщают, что судебные разбирательства существенно не повлияют на финансово-хозяйственную деятельность.

События или условия, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность, не существуют.

Генеральный директор О.И. Пасенов

31.03.2022