

Пояснения
к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2022 г.

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Болотная, 9»
(далее – «Общество»)

- Адрес (место нахождения) Общества: 107078, г. Москва, Орликов пер., д. 5, стр. 3, этаж 5, помещение I, комната 46Ч, кабинет 523

- Поставлено на учет по месту нахождения в Инспекции Федеральной налоговой службы № 8 по г. Москве.

- Присвоенный идентификационный номер налогоплательщика 7708591307.

- Код причины постановки на налоговый учет по месту нахождения 770801001. Свидетельство: серия 77 № 009963824 от 26.02.2006 г.

- Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 26 февраля 2006 года за основным государственным регистрационным номером 1067746316681 Межрайонной инспекцией ФНС № 46 по г. Москве.

Свидетельство: серия 77 № 009963823.

На 31.12.2022 г. Уставной капитал состоит из 30 000 000 (Тридцать миллионов) обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая, что составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Владение ценными бумагами и доля участия в уставном капитале АО «Специализированный застройщик «Болотная, 9» распределены следующим образом:

- КРАВЕТТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ЛТД 29 999 999 (Двадцать девять миллионов девятьсот девяносто девять тысяч девятьсот девяносто девять) акций, доля - 99,999997 %;

- АО «КОНТРАКТ ПМ» 1 (Одна) акция, доля – 0,000003%.

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор Гуцин Юрий Николаевич, на основании Протокола заседания Совета директоров Общества от 23.04.2021 г.

Протоколом Годового общего собрания акционеров АО «Специализированный застройщик «Болотная, 9» от 30.06.2022 г. был утвержден состав Совета директоров Общества:

- Харин Алексей Анатольевич – Председатель Совета директоров;

- Гуцин Юрий Николаевич – член Совета директоров;

- Петров Александр Юрьевич – член Совета директоров;

- Петров Алексей Юрьевич – член Совета директоров;

- Ривкин Денис Владимирович – член Совета директоров.

Юридическими лицами, способными оказывать влияние на деятельность Общества (связанная сторона) являются: АО «КОНТРАКТ ПМ», адрес: 107078, г. Москва, Орликов пер., д. 5, стр. 3, этаж 4, помещение I, комната 36Ч, кабинет 418 (количество акций 1) и КРАВЕТТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ЛТД, адрес: офис 406, Премьер Билдинг, Виктория, Маэ, Республика Сейшельские острова (количество акций 29 999 999).

Общество привлекает заемные средства у связанных сторон. На начало отчетного года основной долг по долгосрочным займам составил 432 566 тыс. руб., по процентам 142 538 тыс. руб. В течение отчетного года задолженность по основному долгу увеличилась на 339 780 тыс. руб. На 31.12.2022 г. задолженность по долгосрочным займам от связанных сторон составила 772 346 тыс. руб., по процентам 189 542 тыс. руб.

По взаимоотношениям по покупке Обществом товаров (работ, услуг) у связанных сторон на начало отчетного года числилась кредиторская задолженность 6 507 тыс. руб., в течение отчетного года Обществом куплено товаров (работ, услуг) у связанных сторон на сумму 48 486 тыс. руб. На 31.12.2022 г. кредиторская задолженность перед связанными сторонами по проданным Обществу товарам (работам, услугам) составила 47 649 тыс. руб.

По результатам 2021 года и в течение 2022 года акционерам дивиденды не выплачивались. В течение 2022 г. размер краткосрочного вознаграждения, выплаченного

Обществом основному управленческому персоналу, составило 7,0 тыс. руб. В отчетном году резервы по сомнительны долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списание дебиторской задолженности связанных сторон не производилось.

Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий.

Общество в соответствии с законом от 25.02.1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», производит вложение инвестиций и осуществляет практические действия, связанные с регенерацией и новым строительством:

- многофункционального жилищно-общественного, гостиничного комплекса с подземными и надземными автостоянками в границах арендуемых земельных участков, расположенных по адресу: г. Москва, Берсеневская набережная, владение 6;
- многофункционального жилищно-общественного комплекса с подземной автостоянкой, по адресу: г. Москва, Берсеневская наб., вл. 6 в границах земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002020:1007.

С целью осуществления действий в рамках инвестиционного проекта в течение 2022 года продолжалась осуществляться предпроектная и проектная подготовка, оформление всех необходимых исходно-разрешительных документов.

В 2022 году бухгалтерский и налоговый учет велся в соответствии с требованиями действующего законодательства и учетной политикой Общества.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Отступления от правил формирования бухгалтерской отчетности не допускались. Общество не планирует прекращение своей деятельности. Федеральные стандарты бухгалтерского учета, переход на которые возможен до начала официального применения согласно приказу об утверждении, не применялись.

Выручка от оказания услуг по основному виду деятельности, реализация товаров (услуг) в 2022 г. составила – 6 249 тыс. руб.

Управленческие расходы составили – 1 482 тыс. руб., прочие расходы – 162 тыс. руб., проценты к уплате – 246 тыс. руб.

Прибыль до налогообложения, за отчетный период составила – 4 359 тыс. руб.

При расчете текущего налога на прибыль за 2022 год были рассчитаны следующие величины:

- условный расход по налогу на прибыль 872 тыс. руб., определяемый исходя из бухгалтерской прибыли;

- отложенное налоговое обязательство увеличилось на 9 689 тыс. руб., в связи с возникновением временных разниц, образовавшихся в результате применения разных правил оценки первоначальной стоимости и последующей амортизации внеоборотных активов для целей бухгалтерского учета и целей налогообложения и исчисленных с сумм, включенных в стоимость инвестиционного актива процентов, причитающихся к оплате заимодавцам, по займам, взятым на цели, связанные с приобретением, сооружением и изготовлением инвестиционного актива и в состав внереализационных расходов признанных в целях налогообложения прибыли отчетного периода;

- отложенный налоговый актив увеличился на 8 817 тыс. руб., в результате увеличения убытка текущего периода, а также в связи с возникновением временных разниц, образовавшихся в результате применения разных правил учета договоров аренды для целей бухгалтерского учета и целей налогообложения.

Налог на прибыль за 2022 год 0 руб.

В течение 2022 года в составе основных средств у Общества числилось право пользования активом в отношении учета аренды следующего имущества:

Нежилое помещение общей площадью 15,5 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Орликов переулок, дом 5, строение 3, арендодатель ЗАО «Орликов-5»;

Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002020:1002, расположенный по адресу: г. Москва, Берсеневская набережная, владение 6, арендодатель: АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Берсеневский»;

Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002020:1003, расположенный по адресу: г. Москва, Берсеневская набережная, владение 6, арендодатель АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Берсеневский»;

Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002020:1007, расположенный по адресу: г. Москва, Берсеневская набережная, владение 6, арендодатель: АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Берсеневский»;

Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002020:1009, расположенный по адресу: г. Москва, Берсеневская набережная, владение 6, арендодатель: АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Берсеневский»;

Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002020:1010, расположенный по адресу: г. Москва, Берсеневская набережная, владение 6, арендодатель: АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Берсеневский»;

Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002020:1005, расположенный по адресу: г. Москва, Берсеневская набережная, владение 6, арендодатель: АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Берсеневский»;

Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002020:1015, расположенный по адресу: г. Москва, Берсеневская набережная, владение 6, арендодатель: АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Берсеневский».

Основные средства Общество учитывает по первоначальной стоимости, переоценка не проводится.

В связи с началом применения в 2022 году ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», объекты аренды офисное помещение и земельные участки, с 01.01.2022 г. признаны в качестве права пользования активом в составе основных средств в сумме 63 378 тыс. руб. с одновременным признанием обязательства по аренде в размере 63 378 тыс. руб. Для расчета обязательства по аренде определена приведенная стоимость будущих арендных платежей путем дисконтирования с применением ставки, по которой Общество привлекает заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

В течение 2022 г., в связи с окончанием срока аренды, списано право пользования активом в размере 63 049 тыс. руб., в результате получения имущества в аренду признано право пользования активом в размере 2 849 тыс. руб. На 31.12.2022 г. накопленная амортизация права пользования актива составила 1 169 тыс. руб., сумма расходов в виде процентов, начисленных на задолженность по арендным платежам в 2022 году, составила 2 265 тыс. руб. Расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде, в 2022 г. отсутствовали.

В связи с тем, что в 2023 г. Общество продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора аренды 31.12.2022 г. при отсутствии возражений со стороны арендодателя и в соответствии с п. 2 ст. 621 ГК РФ, договор считается возобновленным на тех же условиях. На основании этого с 01.01.2023 г. в отношении данного имущества будет применяться ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» с признанием предмета аренды в качестве права пользования активом и признанием обязательства по аренде в размере 80 135 тыс. руб.

Часть арендованных земельных участков передана в субаренду. Сумма дохода от операционной аренды в 2022 г. составила 6 249 тыс. руб.

В составе нематериальных активов числятся:

- товарный знак с полностью погашенной стоимостью, который продолжает использоваться Обществом;

- исключительное право на телевизионную программу, которое признано по фактической стоимости затрат на создание с неопределенным сроком полезного использования, амортизация не начисляется.

На 31.12.2022 г. балансовая стоимость нематериальных активов составила 1 920 тыс. руб.

На 31.12.2022 г. в составе долгосрочных обязательств у Общества учитываются денежные средства, полученные от:

ОАО «Кондитерский концерн Бабаевский» по договорам займа:

- Б/№ от 04.12.2014 г., сроком до 04.12.2026 г.;
- Б/№ от 27.01.2016 г., сроком до 31.10.2026 г., сумма денежных средств, недополученных по сравнению с условиями договора займа составляет 29 100 тыс. руб.;
- № 26122017-301 от 26.12.2017 г., сроком до 31.12.2027 г., сумма денежных средств, недополученных по сравнению с условиями договора займа составляет 66 463 тыс. руб.;
- № 27032020-301 от 27.03.2020 г., сроком до 31.12.2026 г., сумма денежных средств, недополученных по сравнению с условиями договора займа составляет 301 690 тыс. руб.;

ОАО «РОТ ФРОНТ» по договорам займа:

- № 30052018-301 от 30.05.2018 г., сроком до 31.12.2023 г.,
- Б/№ от 01.12.2014 г., сроком до 01.12.2026 г.
- Б/№ от 27.01.2016 г., сроком до 31.10.2026 г.

АО «Ремонтно-механический комбинат» по договору займа:

- № 30052022-301 от 30.05.2022 г., сроком до 31.12.2027 г., сумма денежных средств, недополученных по сравнению с условиями договора займа составляет 1 тыс. руб.

Компании «НЕХМАН ИНВЕСТМЕНТС ЛТД» по договорам займа:

- Б/№ от 01.06.2012 г., сроком до 31.12.2026 г.;
- Б/№ от 02.08.2013 г., сроком до 02.08.2028 г., сумма денежных средств, недополученных по сравнению с условиями договора займа составляет 20 695 тыс. руб.;
- Б/№ от 03.05.2011 г., сроком до 03.05.2031 г.;
- Б/№ от 04.10.2011 г., сроком до 04.10.2026 г.;
- Б/№ от 06.04.2012 г., сроком до 31.12.2026 г.;
- Б/№ от 08.05.2014 г., сроком до 08.05.2031 г.;
- Б/№ от 10.08.2012 г., сроком до 31.12.2026 г.;
- Б/№ от 17.08.2012 г., сроком до 31.12.2026 г.;
- Б/№ от 21.12.2011 г., сроком до 21.12.2026 г.;
- Б/№ от 24.01.2012 г., сроком до 31.12.2026 г.;
- Б/№ от 25.11.2011 г., сроком до 25.11.2026 г.;
- Б/№ от 28.03.2011 г., сроком до 28.03.2029 г.;
- Б/№ от 28.12.2011 г., сроком до 28.12.2026 г.;
- Б/№ от 29.04.2011 г., сроком до 29.04.2026 г.;
- Б/№ от 30.01.2012 г., сроком до 31.12.2026 г.;
- Б/№ от 31.01.2012 г., сроком до 31.12.2026 г., сумма денежных средств, недополученных по сравнению с условиями договора займа составляет 1 тыс. руб.;
- Б/№ от 31.05.2012 г., сроком до 31.12.2026 г., сумма денежных средств, недополученных по сравнению с условиями договора займа составляет 13 230 тыс. руб.;
- Б/№ от 31.08.2011 г., сроком до 31.08.2031 г.

В составе капитальных вложений Обществом учитываются затраты на строительство:

- Многофункциональный жилищно-общественный, гостиничный комплекс с подземными и надземными автостоянками в границах земельных участков, расположенных по адресу: г. Москва, Берсеневская набережная, владение 6;
- Многофункциональный жилищно-общественный комплекс с подземной автостоянкой», по адресу: г. Москва, Берсеневская наб., вл. 6 в границах земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002020:1007

Балансовая стоимость капитальных вложений в 2022 году на начало отчетного периода составила 1 270 065 тыс. руб. на конец – 2 047 578 тыс. руб. Авансы, уплаченные Обществом, в связи с осуществлением капитальных вложений, составили 111 526 тыс. руб.

Для целей проектирования и строительства многофункционального жилищно-общественного комплекса с подземной автостоянкой в 2022 г. Обществом приобретен в собственность земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002020:1007, общей площадью 4251 кв. м., расположенный по адресу: г. Москва, Берсеневская наб., влад. 6.

Стоимость затрат на приобретение данного земельного участка Обществом учтена в составе капитальных вложений в сумме 621 798 тыс. руб.

На забалансовых счетах у Общества учитываются:

временно находящийся в пользовании земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002020:1002, расположенный по адресу: г. Москва, Берсеневская набережная, владение 6, в сумме 229 719 тыс. руб., арендодатель: АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Берсеневский»;

временно находящийся в пользовании земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002020:1003, расположенный по адресу: г. Москва, Берсеневская набережная, владение 6, в сумме 1 182 850 тыс. руб., арендодатель АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Берсеневский»;

временно находящийся в пользовании земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002020:1005, расположенный по адресу: г. Москва, Берсеневская набережная, владение 6, в сумме 149 863 тыс. руб., арендодатель: АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Берсеневский»;

временно находящийся в пользовании земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002020:1009, расположенный по адресу: г. Москва, Берсеневская набережная, владение 6, в сумме 666 630 тыс. руб., арендодатель: АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Берсеневский»;

временно находящийся в пользовании земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002020:1010, расположенный по адресу: г. Москва, Берсеневская набережная, владение 6, в сумме 760 053 тыс. руб., арендодатель: АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Берсеневский»;

временно находящийся в пользовании земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002020:1015, расположенный по адресу: г. Москва, Берсеневская набережная, владение 6, в сумме 661 159 тыс. руб., арендодатель: АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Берсеневский».

обеспечение, выданное в виде ограничения прав и обременение объекта недвижимости до полной оплаты его стоимости продавцу - земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002020:1007, расположенный по адресу: г. Москва, Берсеневская набережная, владение 6, в сумме 618 988 тыс. руб., продавец: АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Берсеневский»

Начиная с отчетности за 2022 год, Общество применяет новый Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» утвержденный приказом Минфина России от 16.10.2018 г. № 208н. Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» отражены в особом (упрощенном) порядке. Для этого по договору аренды офисного помещения, занимаемого Обществом и договорам аренды земельных участков на 01.01.2022 г., одновременно были признаны право пользования активами и обязательства по аренде без ретроспективного пересчета показателей отчетности.

В годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2022 год были внесены корректировки на 01.01.2022 г. Соответствующие показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год, до корректировки и после указаны в таблице:

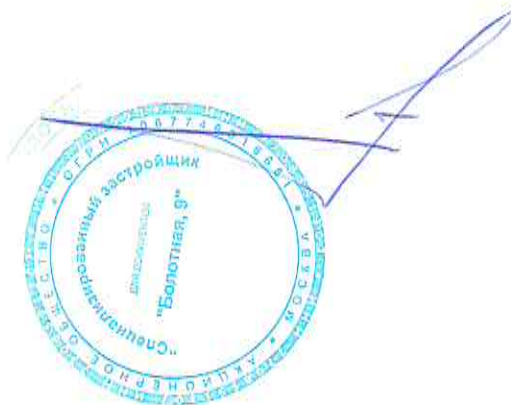
тыс. руб.

Наименование показателя статей бухгалтерской (финансовой) отчетности	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
Основные средства на 31 декабря 2021 г.	1150	-	63 378	63 378
Прочие обязательства на 31 декабря 2021 г.	1450	-	63 378	63 378

В результате введения Соединенными Штатами Америки, странами Европейского Союза и некоторыми другими государствами экономических санкций и прочих ограничений в отношении России, вслед за началом Российской Федерацией специальной военной операции на Украине 24 февраля 2022 г., которые в течение 2022 г. ужесточались, политическая и экономическая нестабильность в мире значительно усилилась, что негативно повлияло на товарные, денежные и финансовые рынки, увеличило волатильность данных рынков, в частности, волатильность курса рубля к иностранным валютам, создало сложности при ведении экспортно-импортных операций. На текущий момент существенного негативного влияния на деятельность Общества не наблюдается. Общество следит за геополитической ситуацией и не исключает вероятность того, что дальнейшее развитие событий может оказать отрицательное влияние на операционную деятельность Общества, его финансовое состояние, цепочку продаж и закупок. Ввиду неопределенности и продолжительности события Общество не может достаточно точно и надежно оценить будущее количественное влияние данных событий на свое финансовое положение.

Президент

20.03.2023 г.



А.Ю. Петров

(по доверенности Б/№ от 30.12.2022 г.)