



Юридический адрес: 109004, г. Москва, ул. Александра Солженицына, д. 23А, стр.1, этаж 3, помещение IV, офис 18
тел. (495) 785-71-04, 785-71-05

Пояснительная записка

К годовой отчетности ООО «АБМ Реал Эстейт» за 2023 год

Общество с ограниченной ответственностью «АБМ Реал Эстейт» зарегистрировано в 2003 году. Первоначальное название ООО «Юридическое Бюро «АБМ». В 2004 году были внесены изменения в учредительные документы, обществу присвоено название ООО «АБМ Реал Эстейт».

12 июля 2004 года зарегистрирована редакция Устава, на основании общего собрания участников, протокол №4. Уставный капитал общества объявлен 300 000 рублей. Участники – два физических лица.

13 апреля 2005 года зарегистрирована редакция Устава на основании общего собрания участников, протокол №5. Уставный капитал общества объявлен 1 000 000 рублей. Состав участников остался неизменным.

24 декабря 2009 года произошло изменение в составе участников - учредителей, физических лиц. Размер уставного капитала при этом не изменился.

30 сентября 2010 года зарегистрирована редакция Устава, действующая по настоящий момент.

11 апреля 2017 года произошло изменение в составе участников - учредителей, физических лиц. Размер уставного капитала при этом не изменился.

17 ноября 2017 года произошло изменение в составе участников - учредителей, физических лиц. Размер уставного капитала при этом не изменился.

25 мая 2019 года Общество сменило юридический адрес.

ИНН организации 7704256107, КПП 770901001, ОГРН 1037704011289.

Местонахождение общества: 109004, г. Москва, ул. Александра Солженицына, д. 23А, стр. 1, этаж 3, помещение IV, офис 18.

В настоящее время участником ООО «АБМ Реал Эстейт» является одно физическое лицо – Травкин Александр Борисович.

Уставный капитал 1 000 000 рублей. Сформирован полностью.

С октября 2017 года Генеральный директор общества: Травкин Александр Борисович. Утвержден решением единственного участника.

В октябре 2023 года принято решение о подтверждении и продлении полномочия Генерального директора общества: Травкина Александра Борисовича.

Филиалов и подразделений общество не имеет. Средняя численность за 2023 год составляет 1 человек.

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

Учетная политика ООО «АБМ Реал Эстейт» в 2022 году предусматривала для исчисления налога на прибыль доходы и расходы в налоговом учете по методу начисления.

ПБУ 12/2000 "Информация по сегментам", ПБУ 8/01 " Условные факты хозяйственной деятельности", ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» не применялись в виду того, принадлежности предприятия к субъектам малого предпринимательства.

В 2023 году заработная плата не начислялась и не выплачивалась, материальные ценности не списывались.

Расшифровка строк Отчета о финансовых результатах

Строка 2220 – (-11) тыс. руб. - общехозяйственные расходы по сопровождению программ.

Расшифровка строк Отчета о финансовых результатах за 2022 год

Строка 23401 – 41 328 тыс. руб. – сторно за 2017-2018гг. Расходов от реализации права требования до наступления срока платежа в связи с признанием сделок недействительными по договорам уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве № 17 от 21.08.2015 года и №1м/м от 21.08.2015 года с ЗАО «АБМ Партнер» - за 2017-2018гг. строка 23503 (-39 586) и (-1 742).

Строка 23501 – (-41 465) тыс. руб. - сторно за 2017-2018гг. Доходов от реализации права требования до наступления срока платежа в связи с признанием сделок недействительными по договорам уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве № 17 от 21.08.2015 года и №1м/м от 21.08.2015 года с ЗАО «АБМ Партнер» - за 2017-2018гг. строка 23401 (-39 668) и (-1 797).

Строка 23503 – (-207 224) тыс. руб. - списана просроченная дебиторская задолженность, образованная из-за сторнирования сделок, признанных недействительными, в связи:

- с ликвидацией должника ООО "ЦЕНТРТЕХНОСТРОЙ" (ИНН 7705501707) – (-106 446) тыс.руб.;
- с Определением Арбитражного суда г.Москвы по делу №А40-262891/21–186-698Б ЗАО "ИНТЕРСТРОЙСЕРВИС М" (ИНН 7717089284) – (-100 775) тыс.руб.;
- расходы по регистрации сделок (-3) - УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ (ИНН 7727270299).

Строка 23505–165 894 тыс. руб. – сторно за 2018г. Резерва по сомнительным долгам в связи с признанием сделок недействительными, а именно Договора долевого участия № 17 от 21.08.2015 года с ООО «Вторая ипотечная компания» - за 2018г. строка 23504 (-165 894) - сторно в связи с признанием сделок недействительными.

Расшифровка строк Баланса

Строка 14100 баланса – 33 187 тыс. руб. – восстановлена задолженность перед ЗАО «АБМ Партнер» по полученным займам – сторно в 2022г. в связи с признанием сделок недействительными.

Строка 14101 баланса – 282 979 тыс. руб. – задолженность перед АО «ВМЗ» по векселям выданным.

Строка 15101 баланса – 500 тыс.руб. – задолженность по беспроцентному займу от единственного участника общества Травкина Александра Борисовича.

Строка 15102 баланса – 6 481 тыс. руб. – восстановлена задолженность перед ЗАО «АБМ Партнер» по начисленным процентам по полученным займам – сторно в 2022г. в связи с признанием сделок недействительными.

Строка 1520 баланса – 1 797 тыс. руб. – восстановлена прочая задолженность перед ЗАО «АБМ Партнер» – сторно в 2022г. в связи с признанием сделок недействительными.

Размер чистых активов на 31.12.21 – (-284 373) тыс.руб.
на 31.12.22 – (-325 883) тыс.руб.
на 31.12.23 – (-325 914) тыс.руб.

Резерв по сомнительной задолженности в отношении расчетов по претензиям с ООО «Лизинговая компания Родос» на сумму 113 757 тыс.руб. по Мировому соглашению от 08.08.2014г., созданный в 2020 году Обществом в 2023 году не восстанавливалось. Т. к. в 2023г. задолженность должником не погашалась.

События после отчетной даты отсутствуют.

01.10.2021г. вступило в силу Постановление 9-го арбитражного апелляционного суда от 07.09.2021г. по делу № А40-95486/20 об оставлении без изменения Определения Арбитражного суда г.Москвы от 08.06.2021 года о признании недействительными цепочки взаимосвязанных сделок. По тексту Определения недействительными признаны:

- Договор участия в долевом строительстве №1м/м от 25.09.2015, заключенный между ООО «Вторая ипотечная компания» и ООО «АБМ Реал Эстейт» в отношении машиномест общей площадью 96,2 кв.м на сумму 1 925 700,00 рублей;
- Договор участия в долевом строительстве №17 от 21.08.2015, заключенный между ООО «Вторая ипотечная компания» и ООО «АБМ Реал Эстейт» в отношении квартир общей площадью 7000,30 кв.м на сумму 205 296 000,00 рублей.

В связи с тем, что Договор участия в долевом строительстве №17 от 21.08.2015, заключенный между ООО «Вторая ипотечная компания» и ООО «АБМ Реал Эстейт» в отношении квартир общей площадью 7000,30 кв.м на сумму 205 296 000,00 рублей признан судом недействительным, то и сделки, заключенные на основании этого договора, признаются недействительными. А именно:

- Договор уступки права требования №17/1 от 14.12.2017 по Договору участия в долевом строительстве №17 от 21.08.2015, заключенный между ООО «АБМ Реал Эстейт» и ЗАО «АБМ Партнер» в отношении квартир ориентировочной площадью 1284,10 кв.м. Цена договора 37 724 289,80руб.;
- Договор уступки права требования №17/2 от 03.12.2018 по Договору участия в долевом строительстве №17 от 21.08.2015, заключенный между ООО «АБМ Реал Эстейт» и ЗАО «АБМ Партнер» в отношении квартир ориентировочной площадью 59,40 кв.м. Цена договора 1 796 850,00руб. (договор в Определении не указан).

В связи с тем, что Договор участия в долевом строительстве №1м/м от 25.09.2015, заключенный между ООО «Вторая ипотечная компания» и ООО «АБМ Реал Эстейт» в отношении машиномест общей площадью 96,2 кв.м на сумму 1 925 700,00 руб., признан судом недействительным, то и сделки, заключенные на основании этого договора, признаются недействительными. А именно:

- Договор уступки права требования №14–12-17м/м от 14.12.2017 по Договору участия в долевом строительстве №1м/м от 25.09.2015, заключенный между ООО «АБМ Реал Эстейт» и ЗАО «АБМ Партнер» в отношении машиномест общей площадью 96,2 кв.м. Цена договора 1 944 048,19 руб.;
- Договор уступки права требования №26-11-18м/м от 26.11.2018 по Договору уступки права требования №14-12-17м/м от 14.12.2017 по Договору участия в долевом строительстве №1м/м от 25.09.2015, заключенный между ООО «АБМ Реал Эстейт» и ЗАО «АБМ Партнер» в отношении машиномест общей площадью 96,2 кв.м. Цена договора 1 949 050,00 руб. (договор в Определении не указан).

Пунктом 2 ст. 167 ГК РФ предусмотрено, что при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре - возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом (в юридической практике это называется двусторонней реституцией).

Признание гражданско-правовой сделки недействительной без проведения реституции (приведения сторон в первоначальное положение) не может являться основанием для внесения изменений в декларации и исключения из налогооблагаемой базы спорных операций в случае соблюдения

налогоплательщиком требований, установленных ст. 252 НК РФ (см. Постановление ФАС УО от 12.05.2009 N Ф09-2876/09-СЗ по делу N А07-6358/2008-А-ДГА <1>). Аналогичное мнение высказано в Постановлении ФАС ЗСО от 29.09.2011 по делу N А27-1750/2011.

Таким образом, по мнению арбитров, произвести корректировку налоговой базы предыдущих периодов и подать "уточненки" следует в том периоде, когда фактически произведена реституция (возврат имущества).

По состоянию на 31.12.2023 года реституция не произведена. В связи с этим в налоговом учете за 2023 год признание недействительными цепочки взаимосвязанных сделок не отражено.

23.09.2022г. вступило в силу Определение Арбитражного суда г.Москвы от 12.09.2022г. по делу №А40-262891/21–186-698Б об отказе во включении требований Общества в реестр кредиторов ЗАО «ИНТЕРСТРОЙСЕРВИС М». На основании приказа общества от 23.09.22 №2 признание недействительными цепочки взаимосвязанных сделок отражено бухгалтерском учете. Датой вступления в законную силу Определения Арбитражного суда г.Москвы от 12.09.2022г. по делу №А40-262891/21–186-698Б.

После расторжения вышеназванных сделок у общества образовались:

- кредиторская задолженность перед ЗАО «АБМ Партнер» в размере 41 465 тыс.руб, из них:

33 187 тыс.руб. основной долг по договорам займа;

6 481 тыс.руб. начисленные проценты;

1 660 тыс.руб. по Договору купли-продажи доли в уставном капитале ООО "ВМ-Партнёр"

137 тыс.руб. – по прочим договорам.

Генеральный директор
ООО «АБМ Реал Эстейт»
Травкин А.Б.

