

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АКВАМАРЕ УНО"	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО	41659490		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Собственность иностранных юридических лиц	ИНН	7730253631		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	41.20		
Местонахождение (адрес)	121059, Москва г, Бережковская наб, д. № 16А, стр. 5, этаж 3 пом. 24	по ОКОПФ / ОКФС	12300	23	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☒ ДА ☐ НЕТ	по ОКЕИ	384		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "1А КОНСАЛТ"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	5018007888		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1025002035365		

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	4 956	11 126	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	134 504	145 381	268 415
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	115 632	47 481	6 377
	Прочие внеоборотные активы	1190	6 263 723	4 493 381	232 857
	в том числе:				
	Авансы, выданные под строительство	11901	2 233 930	2 544 901	-
	Капитальное строительство	11902	4 029 793	1 948 480	232 857
	Итого по разделу I	1100	6 518 815	4 697 369	507 649
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	2 200	-	7
	в том числе:				
	Материалы	12101	2 200	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	600 931	197 474	30 505
	в том числе:				
	НДС по капитальному строительству	12201	550 417	165 452	14 343
	Дебиторская задолженность	1230	7 311 749	4 785 684	119 428
	в том числе:				
	Расчеты по поставщиками и подрядчиками		10 753	10 918	118 080

	Расчеты с покупателями и заказчиками		18 243	8 530	1 318
	Расчеты по налогам и сборам		89	57	30
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		4 718	112 795	-
	Расчеты с дольщиками		7 277 946	4 653 384	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 707	5 336	166
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	3 707	5 336	166
	Прочие оборотные активы	1260	333 274	59	26
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	333 274	59	26
	Итого по разделу II	1200	8 251 861	4 988 553	150 132
	БАЛАНС	1600	14 770 676	9 685 922	657 781

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	256 177	256 177	256 177
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	9 695	9 695	9 695
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(526 707)	(215 411)	(38 426)
	Итого по разделу III	1300	(260 835)	50 461	227 446
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	7 048 102	4 226 784	420 604
	в том числе:				
	Долгосрочные займы и кредиты	14101	6 872 138	4 195 318	416 050
	Проценты по займам и кредитам	14102	175 964	31 466	4 554
	Отложенные налоговые обязательства	1420	33 009	197	112
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	7 277 946	4 653 384	-
	в том числе:				
	Расчеты по договорам долевого участия в строительстве	14501	7 277 946	4 653 384	-
	Итого по разделу IV	1400	14 359 057	8 880 365	420 716
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	672 454	755 096	9 619
	в том числе:				
	Расчеты по поставщиками и подрядчиками	15201	658 738	749 167	8 487
	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	15202	12 785	5 429	230
	Расчеты по налогам и сборам	15203	931	500	902
	Расчеты с персоналом	15204	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	672 454	755 096	9 619
	БАЛАНС	1700	14 770 676	9 685 922	657 781



Руководитель

(подпись)

Бабанская Нина Борисовна

(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью**
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АКВАМАРЕ УНО"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / **Собственность иностранных юридических лиц**

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

	Коды		
	0710002		
	31	12	2022
	41659490		
	7730253631		
	41.20		
	12300		23
	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	10 178	10 178
	Себестоимость продаж	2120	(197 488)	(177 418)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(187 310)	(167 240)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 299)	(1 515)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(188 609)	(168 755)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(144 498)	(26 912)
	Прочие доходы	2340	129	-
	Прочие расходы	2350	(13 657)	(21 490)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(346 635)	(217 157)
	Налог на прибыль	2410	35 339	41 018
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	35 339	41 018
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(311 296)	(176 139)

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	(311 296)	(176 139)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель
(подпись)

Бабанская Нина Борисовна
(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
41659490		
7730253631		
41.20		
12300	23	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АКВАМАРЕ УНО"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической
деятельности

по
ОКВЭД 2

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной
ответственностью / юридических лиц

по ОКОПФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

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	256 177	-	9 695	-	(38 426)	227 446
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(176 139)	(176 139)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(176 139)	(176 139)
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	-	-

корректировка учетной политики	3228	-	-	-	-	-	(846)	(846)
--------------------------------	------	---	---	---	---	---	-------	-------

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	256 177	-	9 695	-	(215 411)	50 461
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	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(311 296)	(311 296)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(311 296)	(311 296)
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	256 177	-	9 695	-	(526 707)	(260 835)

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	227 446	(176 139)	-	51 307
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	(846)	-	(846)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	227 446	(176 985)	-	50 461
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(38 426)	(176 139)	-	(214 565)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	(846)	-	(846)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(38 426)	(176 985)	-	(215 411)
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	(260 836)	50 461	227 446



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АКВАМАРЕ УНО"**
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____
Общества с ограниченной ответственностью **Собственность иностранных**
ответственностью **/ юридических лиц**
 Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД 2 _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2022
41659490		
7730253631		
41.20		
12300	23	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	16 140	9 196
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 084	4 168
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	14 056	5 028
Платежи - всего	4120	(2 694 588)	(3 783 295)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 128 128)	(3 095 519)
в связи с оплатой труда работников	4122	(44)	(43)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(566 416)	(687 733)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 678 448)	(3 774 099)
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	2 696 819	4 543 531
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 696 819	4 543 531
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	-	-
Платежи - всего	4320	(20 000)	(764 262)
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	(20 000)	(764 262)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 676 819	3 779 269
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 629)	5 170
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	5 336	166
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	3 707	5 336
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

**Отчет о целевом использовании средств
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АКВАМАРЕ УНО"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью Собственность иностранных
ответственностью / юридических лиц

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____

Дата (год, месяц, число) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

	Коды		
	0710003		
2022	12	31	
41659490			
7730253631			
41.20			
12300		23	
384			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АКВАМАРЕ УНО"
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	4 956	11 126	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	134 504	145 381	268 415
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	115 632	47 481	6 377
Прочие внеоборотные активы	1190	6 263 723	4 493 381	232 857
Запасы	1210	2 200	-	7
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	600 931	197 474	30 505
Дебиторская задолженность*	1230	7 311 749	4 785 684	119 428
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 707	5 336	166
Прочие оборотные активы	1260	333 274	59	26
ИТОГО активы	-	14 770 676	9 685 922	657 781
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	7 048 102	4 226 784	420 604
Отложенные налоговые обязательства	1420	33 009	197	112
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	7 277 946	4 653 384	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	-	-
Кредиторская задолженность	1520	672 454	755 096	9 619
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	15 031 511	9 635 461	430 335
Стоимость чистых активов	-	(260 836)	50 461	227 446

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

Опытные-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

C.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения					
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	13 104	(1 978)	-	-	-	(6 170)	-	-	13 104	(8 148)
	5110	за 2021г.	-	-	13 104	-	-	(1 978)	-	-	13 104	(1 978)
в том числе:												
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	13 104	(1 978)	-	-	-	(6 170)	-	-	13 104	(8 148)
	5111	за 2021г.	-	-	13 104	-	-	(1 978)	-	-	13 104	(1 978)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов по состоянию на 31 декабря 2020 г.				
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР											
Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы				
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2021г.	-	13 104	-	(13 104)	-
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	3 202	-	(3 202)	-
3D-модель ЖК	5182	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5192	за 2021г.	-	642	-	(642)	-
Рекламный ролик презентация ЖК	5183	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5193	за 2021г.	-	442	-	(442)	-
Веб сайт	5184	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5194	за 2021г.	-	750	-	(750)	-
Рекламный ролик	5185	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5195	за 2021г.	-	7 939	-	(7 939)	-
Рекламный ролик (Змин)	5186	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5196	за 2021г.	-	130	-	(130)	-



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

2.1. Наличие и движение основных средств

[illegible]

2.2. Незавершенные капитальные вложения

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 2022г.	1 948 480	2 081 687	-	(374)	4 029 793
	5250	за 2021г.	232 857	1 715 623	-	-	1 948 480
в том числе:							
Капитальное строительство ЖК	5241	за 2022г.	1 948 480	2 081 687	-	(374)	4 029 793
	5251	за 2021г.	232 857	1 715 623	-	-	1 948 480

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

[illegible]

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель

Бабанская Нина Борисовна

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

[illegible]

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель _____
 (подпись) Бабанская Нина Борисовна
 (расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

5.1. Наличие и движение Дебиторской задолженности														
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	2 544 901	-	742 908	-	(1 053 879)	-	-	-	-	-	2 233 930	-
	5521	за 2021г.	-	-	2 544 929	-	(28)	-	-	-	-	-	2 544 901	-
	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	2 544 901	-	742 908	-	(1 053 879)	-	-	-	-	-	2 233 930	-
	5523	за 2021г.	-	-	2 544 929	-	(28)	-	-	-	-	-	2 544 901	-
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	4 786 031	(347)	2 801 288	(111)	(275 162)	(50)	-	-	-	-	7 312 157	(408)
	5530	за 2021г.	119 428	-	4 780 871	(347)	(115 268)	-	-	-	-	-	4 786 031	(347)
в том числе:	5511	за 2022г.	8 530	-	12 214	-	(2 501)	-	-	-	-	-	18 243	-
	5531	за 2021г.	1 318	-	7 212	-	-	-	-	-	-	-	8 530	-
	5512	за 2022г.	11 265	(347)	87 582	(111)	(87 686)	(50)	-	-	-	-	11 161	(408)
	5532	за 2021г.	118 080	-	8 453	(347)	(115 268)	-	-	-	-	-	11 265	(347)
	5513	за 2022г.	4 766 179	-	2 701 460	-	(184 975)	-	-	-	-	-	7 282 664	-
	5533	за 2021г.	-	-	4 766 179	-	-	-	-	-	-	-	4 766 179	-
	5514	за 2022г.	57	-	32	-	-	-	-	-	-	X	89	-
	5534	за 2021г.	30	-	27	-	-	-	-	-	-	X	57	-
	5500	за 2022г.	7 330 932	(347)	3 544 196	(111)	(1 329 041)	(50)	X	-	-	-	9 546 087	(408)
	5520	за 2021г.	119 428	-	7 325 800	(347)	(115 296)	-	X	-	-	-	7 330 932	(347)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.			На 31 декабря 2021 г.		
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	списание на финансовый результат	погашение	Остаток на конец периода
				поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	Выбыло						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	4 226 784	2 696 819	144 499	(20 000)	-	-	-	-	-	-	7 048 102
	5571	за 2021г.	420 603	4 543 531	26 912	(764 262)	-	-	-	-	-	-	4 226 784
в том числе:													
кредиты	5552	за 2022г.	4 175 043	2 667 319	144 499	-	-	-	-	-	-	-	6 986 861
	5572	за 2021г.	-	4 148 131	26 912	-	-	-	-	-	-	-	4 175 043
займы	5553	за 2022г.	51 741	29 500	-	(20 000)	-	-	-	-	-	-	61 241
	5573	за 2021г.	420 603	395 400	-	(764 262)	-	-	-	-	-	-	51 741
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	755 096	96 803	-	(179 445)	-	-	-	-	-	-	672 454
	5580	за 2021г.	9 619	749 026	-	(3 549)	-	-	-	-	-	-	755 096
в том числе:													
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	749 167	87 103	-	(177 532)	-	-	-	-	-	-	658 738
	5581	за 2021г.	8 487	743 097	-	(2 417)	-	-	-	-	-	-	749 167
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	500	931	-	(500)	-	-	-	-	-	-	931
	5583	за 2021г.	902	500	-	(902)	-	-	-	-	-	-	500
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	5 429	8 769	-	(1 413)	-	-	-	-	-	-	12 785
	5586	за 2021г.	230	5 429	-	(230)	-	-	-	-	-	-	5 429
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-
Итого	5550	за 2022г.	4 981 880	2 793 622	144 499	(199 445)	-	X	-	-	-	-	7 720 556
	5570	за 2021г.	430 222	5 292 557	26 912	(767 811)	-	X	-	-	-	-	4 981 880

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель _____
 (подпись)

Бабанская Нина Борисовна
 (расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	292	1 697
Расходы на оплату труда	5620	37	36
Расходы на социальные нужды	5630	12	11
Амортизация	5640	17 420	14 925
Прочие затраты	5650	181 026	162 264
Итого по элементам	5660	198 787	178 933
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	198 787	178 933

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	2 541 031	2 672 327	-
в том числе:				
ПАО "Банк "Санкт-Петербург	5801	2 526 628	2 672 327	-
БАНК ВТБ (ПАО)	5802	14 403	-	-
Выданные - всего	5810	7 049 732	4 429 897	-
в том числе:				
Средства должников на счетах эскроу	5811	7 049 732	4 429 897	-



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-
в том числе:			
на текущие расходы	5901	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-
		На начало года	Получено за год
			Возвращено за год
			На конец года
Бюджетные кредиты - всего	5910	-	-
за 2022г.	5920	-	-
за 2021г.			
в том числе:			
за 2022г.	5911	-	-
за 2021г.	5921	-	-



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2022 год

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"		по ОКПО	41659490	
Организация	"АКВАМАРЕ УНО"			
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7730253631	
Вид деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД	41.20	
Организационно-правовая форма				
Общества с ограниченной ответственностью	Собственность иностранных юридических лиц	по ОКОПФ/ОКФС	12300	23
121059, Москва г, Бережковская наб, дом №				
Местонахождение (адрес) 16А, строение 5, этаж 3 Пом 24				

1. Описание деятельности

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АКВАМАРЕ УНО" (далее – Общество) зарегистрировано ИФНС № 30 по г. Москве. Свидетельство о государственной регистрации от 30 сентября 2019 года за ОГРН 1197746584177

Фактический адрес: 121059, Москва г, Бережковская наб, дом № 16А, строение 5, этаж 3 Пом 24

Численность работающих на отчетную дату 1 человек.

Уставный капитал Общества на отчетную дату составляет 256 177 тыс. руб. На дату подписания отчетности решения об изменении уставного капитала не принимались.

Учредителем ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АКВАМАРЕ УНО" является Аквамаре Уно Лтд (Aquamare Uno Ltd).

Филиалов и представительств Общество не имеет.

Все показатели бухгалтерской отчетности и настоящих пояснений представлены в тысячах рублей.

Основной вид деятельности Общества: Строительство жилых и нежилых зданий

Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности.

Генеральным директором ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АКВАМАРЕ УНО" является Поташников Евгений Михайлович.

Бухгалтерское сопровождение осуществляет ООО «Резиденс Сервис» на основании Договора возмездного оказания услуг № 062АКУ-20 от 26.10.2020.

2. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская отчетность общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, Федерального закона «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06.12.2011 (в действующей редакции), Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н.

Под учетной политикой организации понимается принятая ею совокупность способов ведения бухгалтерского учета - первичного наблюдения, стоимостного измерения, текущей группировки и итогового обобщения фактов хозяйственной деятельности.

К способам ведения бухгалтерского учета относятся способы группировки и оценки фактов хозяйственной деятельности, погашения стоимости активов, организации документооборота, инвентаризации, применения счетов бухгалтерского учета, организации регистров бухгалтерского учета, обработки информации.

Общество работает и применяет рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности общества, утвержденном Приказом Мф РФ от 31 октября 2000 года № 94, с применением

отдельных субсчетов, позволяющих получить отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам.

Инвентаризация проводится в соответствии с «Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств», утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 13 июня 1995 года № 49.

Инвентаризация активов и обязательств проведена по состоянию на 31 декабря 2022 года.

3. Пояснения к строкам отчетности

3.1. Нематериальные активы (строка 1110)

Бухгалтерский учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов».

Стоимость нематериальных активов погашается линейным способом. В бухгалтерском балансе используемые нематериальные активы показаны по первоначальной стоимости за минусом суммы амортизации, накопленной за все время их использования (переоценка нематериальных активов не производится).

На балансе организации по состоянию на 31.12.2022 г. числятся нематериальных активов на сумму 4 956 тыс. руб., на 31.12.2021 г. – 11 126 тыс. руб.

Состав нематериальных активов на 31.12.2022 (тыс. руб.):

	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Балансовая стоимость
Нематериальные активы	13 104	8 148	4 956
3D-модель ЖК	642	456	186
Веб сайт	750	532	218
Виртуальный тур Afі Park	3 202	1 798	1 404
Рекламный ролик	7 939	4 962	2 977
Рекламный ролик (Змин)	130	87	43
Рекламный ролик презентация ЖК	441	313	128
Итого	13 104	8 148	4 956

3.2 Основные средства (строка 1150)

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

Активы организации расположены на территории Российской Федерации.

Основные средства не более 100 000 рублей учитываются в составе товарно-материальных ценностей.

Оценка объектов ОС, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных ценностей.

При невозможности установить стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче организацией, стоимость основных средств, полученных организацией по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется исходя из стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные объекты основных средств.

Переоценку основных средств Общество не производит.

В целях налогообложения прибыли Общество не использует амортизационную премию в соответствии с п.9 ст.258 НК РФ по затратам на капитальные вложения в основные средства.

На балансе организации по состоянию на 31.12.2022 г. числится основных средств на сумму 134 504 тыс. руб/

Расшифровка строки «Основные средства в организации» на 31.12.2022 г. (тыс. руб.):

Основные средства	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Балансовая стоимость
Здания	156 151	25 265	130 886
Офисное оборудование	275	117	158
Другие виды основных средств	6 842	3 382	3 460
Итого	163 268	28 764	134 504

В рамках перехода на ФСБУ 6/2020 31.12.21 г. Общество произвело списание основных средств в малоценное оборудование стоимостью меньше 100 тыс. руб. В результате была списана первоначальная стоимость основных средств менее 100 тыс.руб. на сумму – 1 224 тыс.руб., накопленная амортизация по ОС на сумму 378 тыс.руб. Остаточная стоимость в размере 846 тыс.руб. списана в дебет счет 84 (убытки).

3.3. Прочие внеоборотные активы (строка 1190)

3.3.1 Долгосрочная дебиторская задолженность

В составе внеоборотных активов отражены суммы долгосрочной дебиторской задолженности по строке 11 901, а именно авансы, выплаченные подрядчикам (поставщикам) по договорам, связанным со строительством Жилого Комплекса. Сумма долгосрочной дебиторской задолженности на 31.12.2022 г. – 2 233 930 тыс. руб.

3.3.2 Незавершенное строительство

В составе внеоборотных активов по строке 11 902 отражены суммы капитальных затрат на строительство Жилого Комплекса. По состоянию на 31.12.2022 г. сумма капитальных затрат составила 4 029 793 тыс. руб., на 31.12.2021 г. – 1 948 480 тыс. руб.

Расшифровка строки «Незавершенное строительство» на 31.12.2022 г. (тыс. руб.)

Номенклатурные группы	Балансовая стоимость
III. Старокалужское шоссе Внешнеплощадочные сети Бытовая канализация	10 000
III. Старокалужское шоссе Внешнеплощадочные сети Водоснабжение	10 000
III. Старокалужское шоссе Внешнеплощадочные сети Электроснабжение	2 512
III. Старокалужское шоссе Детский сад	2 760
III. Старокалужское шоссе Наружные сети Общие затраты	345
III. Старокалужское шоссе Общие затраты	4 004 176
Итого	4 029 793

3.4. Запасы (строка 1210)

Учет Запасов производится в соответствии с Приказом Минфина РФ от 15 ноября 2019 г. № 180Н «Запасы» ФСБУ 5/2019.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости с учетом затрат по заготовке и доставке запасов до места их использования, включая расходы по страхованию. Транспортно-заготовительные расходы (ТЗР) принимаются к учету по фактическим затратам.

В качестве МПЗ учитываются малоценные основные средства, стоимость которых не превышает 100 000 руб.

Товары, приобретенные для продажи, оцениваются по стоимости их приобретения. Запасы, переданные покупателю под залог, учитываются в оценке, предусмотренной в договоре, с последующим уточнением фактической себестоимости.

Выбытие запасов производится методом ФИФО.

Обществом в 2022 г. Резерв под снижение стоимости МПЗ - не создавался.

В составе запасов суммы материалов, находящихся в собственности организации. На 31.12.2022 балансовая стоимость материалов составляет 2 200 тыс. руб., на 31.12.2021 г. – 0 тыс. руб.

3.5. Дебиторская задолженность (строка 1230)

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами с покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных скидок и НДС.

Дебиторская задолженность в бухгалтерском балансе представляется за минусом созданного резерва. Данные о движении раскрываются за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной в одном отчетном периоде.

Резерв по сомнительным долгам создается по дебиторской задолженности.

Исключение составляет:

-Задолженность, обеспеченная гарантиями и поручительствами (учет обеспечений ведется за балансом на счете 008);

-Задолженности связанных сторон (аффилированные лица по ПБУ 11/2008).

-Задолженность, погашенная до даты подписания финансовой (бухгалтерской) отчетности (факт погашения не позволяет признать такую задолженность сомнительной);

-Задолженности контрагента, перед которым имеется кредиторская задолженность в сопоставимой сумме;

-Задолженность контрагента, если такая задолженность контролируется организацией и не погашается либо в результате намерения сторон совершить сделку, которая приведет к возникновению встречных обязательств, либо по иным аналогичным зависящим от организации причинам.

Величина резерва определяется ежегодно отдельно по каждому сомнительному долгу. Если сторонами в дополнение к условиям договора совершены юридические действия, определенно свидетельствующие о достижении договоренности об отсрочке платежа (получено и акцептовано гарантийное письмо с указанием более поздней даты оплаты, например), течение срока начинается с новой согласованной даты.

Наличие и движение долгосрочной и краткосрочной дебиторской задолженности представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах №5 «Дебиторская и кредиторская задолженность».

3.6. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)

К денежным средствам для целей представления информации в бухгалтерском балансе и в отчете о движении денежных средств относятся денежные средства на счетах в кредитных учреждениях и в кассе организации.

Остаток денежных средств, представленный в бухгалтерском балансе, состоит из следующих показателей:

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчетные счета	3 707	5 336
Итого	3 707	5 336

Отчет о движении денежных средств сформирован в соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств», утв. приказом Минфина РФ от 2 февраля 2011 г. N 11н.

В соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 при формировании показателей отчета о движении денежных средств за 2022 год весь налог на добавленную стоимость, уплаченный поставщикам и полученный от покупателей, исключен из денежных потоков, и представлен в составе потоков от текущих операций свернуто.

3.7. Чистые активы (строка 3600)

Величина чистых активов на отчетную дату составляет – (260 835) тыс. руб. Уменьшение стоимости чистых активов составило 311 296 тыс. руб. (величина чистых активов на 31.12.2021 г. составляла 50 461 тыс. руб.)

Основным видом деятельности Общества является Строительство жилых и нежилых зданий. ООО «Специализированный застройщик «Акваре Уно» получил разрешение на

строительство № 77-171000-01926-2020 от 30.11.2020 г. Многофункционального жилого комплекса по адресу: ш. Старокалужское, пересечение с ул. Академика Челомея. Окончание строительства предполагается в 2023 году, строительство осуществляется подрядным способом за счет кредитных средств. Оплата договоров участия в долевом строительстве осуществляется с использованием счетов эскроу. Общество получит денежные средства дольщиков только после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Таким образом, до момента получения разрешения на ввод у Общества будут возникать убытки от финансово-хозяйственной деятельности по причине отсутствия факта получения дохода.

При подготовке настоящей финансовой (бухгалтерской) отчетности руководство организации предполагает, что организация будет осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и далее и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности в дальнейшем или обращении за защитой от кредиторов.

Активы и обязательства учитываются на том основании, что организация сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе обычной деятельности.

3.8. Заемные средства (строка 1410)

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утв. приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. № 107н

В соответствии с учетной политикой проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору) начисляются равномерно (в последний день каждого месяца в соответствии с условиями договора) и признаются прочими расходами того отчетного периода, к которому они относятся, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

По строке 1410 отражены долгосрочные заемные средства со сроком возврата более 12 месяцев.

Расшифровка строки 1410 «Долгосрочные заемные средства» на 31.12.2022 г. (тыс. руб.)

Контрагент/Договор займа/Кредитный договор	Срок возврата	Балансовая стоимость
Долгосрочные займы, кредиты, в т.ч.		6 872 137
Скотсон Лимитед		56 688
Договор займа № SCT/AQUASZ/L-31-10-19 от 31.10.2019	31.12.2025	56 688
Сбербанк ПАО		6 815 449
Договор № 9467 от 25.03.2021 об открытии невозобновляемой кредитной линии	24.03.2025	6 815 449
Начисленные проценты по долгосрочным займам, кредитам, в т.ч.		175 965
Скотсон Лимитед		4 554
Договор займа № SCT/AQUASZ/L-31-10-19 от 31.10.2019	31.12.2025	4 554
Сбербанк ПАО		171 411
Договор № 9467 от 25.03.2021 об открытии невозобновляемой кредитной линии	24.03.205	171 411
Итого		7 048 102

3.9. Кредиторская задолженность (строка 1520)

Суммы кредиторской задолженности по полученным авансам при формировании строки 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса указаны с учетом НДС, подлежащего уплате в бюджет в соответствии с налоговым законодательством.

Наличие и движение краткосрочной кредиторской задолженности представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах №5 «Дебиторская и кредиторская задолженность».

3.10. Активы и обязательства в иностранной валюте

Оценка активов и обязательств при совершении операций в иностранной валюте производится по следующим правилам:

-оценка основных средств, нематериальных активов, оборудования к установке, акций, материально-производственных запасов, стоимость которых при приобретении выражена в иностранной валюте, производится в рублях путем пересчета суммы в иностранной валюте по курсу ЦБ РФ, действующему на дату принятия объекта к бухгалтерскому учету. Активы, которые оплачены в предварительном порядке, признаются в бухгалтерском учете в оценке в рублях по курсу, действовавшему на дату пересчета в рубли средств выданного аванса. Пересчет стоимости указанных активов после принятия их к бухгалтерскому учету не производится;

-полученные и выданные авансы принимаются к учету в рублях по курсу, действовавшему на дату получения или оплаты, и в последующем не переоцениваются;

-пересчет стоимости денежных знаков в кассе, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, долговых ценных бумаг (векселя), средств в расчетах, включая по заемным обязательствам с юридическими и физическими лицами (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, задатков), выраженной в иностранной валюте, в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату.

3.11. Доходы и расходы по обычным видам деятельности (строка 2110 – 2200)

Учет доходов осуществляется на основании Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99. Учет расходов ведется на основании Положения о бухгалтерском учете "Расходы организации" ПБУ 10/99.

За 2022 год к доходам по обычным видам деятельности ООО «Специализированный застройщик «Акваре Уно» относит доход от сдачи в аренду объектов недвижимости

Выручка от сдачи нежилого имущества в аренду определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и арендаторами.

Управленческие и коммерческие расходы списываются полностью в отчетном году в качестве расходов по обычным видам деятельности на счет 90 «Продажи» (основание: пункт 9 ПБУ 10/99 «Расходы организации»

Показатель	За 2021 год	
	тыс. руб.	%

1	2	3
Доходы по обычным видам деятельности, в том числе	10 178	100%
Сдача имущества в аренду	10 178	100%
Расходы по обычным видам деятельности, в том числе	(198 787)	100%
Себестоимость	(197 488)	99,35%
Коммерческие расходы	-	-
Управленческие расходы	(1 299)	0,65%

3.12. Прочие доходы и расходы (строки 2340-2350)

Показатель	За 2022 год	
	тыс. руб.	%
1	2	3
Прочие доходы, в том числе	129	100%
Прочие расходы, в том числе	13 657	100%
Налоги, госпошлина	2 538	18,58%
Штрафы	93	0,68%
Расходы на услуги банков	10 149	74,31%
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно	661	4,84%
Резервы по сомнительным долгам	111	0,81%
Прочие	105	0,78%

3.13. Учет расчетов по налогу на прибыль

Правила формирования в бухгалтерском учете и порядок раскрытия в бухгалтерской отчетности информации о расчетах по налогу на прибыль, признаваемых в установленном законодательством Российской Федерации порядке, устанавливает ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

Применение ПБУ 18/02 позволяет отражать в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности различие налога на бухгалтерскую прибыль (убыток), признанного в бухгалтерском учете, от налога на налогооблагаемую прибыль, сформированного в бухгалтерском учете и отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Отложенные налоговые активы и обязательства в бухгалтерском балансе представлены свернуто.

3.14. Применение ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

В соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Общество не признает право пользования активом по договорам аренды сроком менее 12 месяцев.

Исходя из намерения Общества арендовать земельные участки в течение всей деятельности компании, которую Общество не намерено прекращать, заключенные договора аренды земельных участков Общество признает бессрочными и право пользования активами в отношении таких договоров аренды не признает.

4. Информация о судебных делах и претензионных спорах.

Общество в 2022 году участвовало в судебном процессе по делу № А40-157886/22-150-1290, в рамках которого Общество выступает истцом к Департаменту городского имущества г.Москвы с требованием произвести перерасчёт размера арендной платы за первый год использования земельного участка и заключить дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка № М-06-051791 от 17.01.18 г.

5. Иные обстоятельства, оказавшие или способные оказать влияние на бухгалтерскую отчетность

5.1. Прекращаемая деятельность

Общество не планирует прекращать деятельность в следующем отчётном периоде и далее.

5.2. События после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, и имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

5.3. Информация о связанных сторонах

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» стороны считаются связанными, если одна сторона имеет возможность оказывать влияние на деятельность другой стороны, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние.

Единственным участником Общества является Компания с ограниченной ответственностью Аквамаре Уно Лимитед (AQUAMARE UNO LIMITED).

Бенефициаром Общества является г-н Лев Леваев, владеющий 100% долей Компании FLOTONIC LIMITED (компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Республики Кипр, регистрационный номер HE 358411), которая является основным акционером Компании с ограниченной ответственностью АФИ ДЕВЕЛОПМЕНТ ЛТД (AFI DEVELOPMENT KNL), которая в свою очередь владеет 100 % долей Компании с ограниченной ответственностью Аквамаре Уно Лимитед (AQUAMARE UNO LIMITED).

№	Наименование	Организационно-правовая форма	Юридический адрес	Место фактического нахождения	ИНН
1	Общество с ограниченной ответственностью "АФИ РУС" (ООО "АФИ РУС")	Общество с ограниченной ответственностью	121059, Москва, Бережковская наб., 16А, стр. 5, пом. 20	121059, Москва, Бережковская наб., 16А, стр. 5, пом. 20	7703521521
2	Компания Флотоник ЛТД	Компания с ограниченной ответственностью	Спиру Киприанау, 4,3070, Лимассол, Кипр	Спиру Киприанау, 4,3070, Лимассол, Кипр	

3	Компания Скотсон ЛТД	Компания с ограниченной ответственностью	Спиру Араузу, 165, ЛОРДОС УОТЕРФРОНТ БИЛДИНГ, 5 этаж, квартира/офис 505, 3035, Лимассол, Кипр	Спиру Араузу, 165, ЛОРДОС УОТЕРФРОНТ БИЛДИНГ, 5 этаж, квартира/офис 505, 3035, Лимассол, Кипр	
4	КОМПАНИЯ АФИ ДЕВЕЛОПМЕНТ ЛТД	Компания с ограниченной ответственностью	Спиру Араузу, 165, ЛОРДОС УОТЕРФРОНТ БИЛДИНГ, 5 этаж, квартира/офис 505, 3035, Лимассол, Кипр	Спиру Араузу, 165, ЛОРДОС УОТЕРФРОНТ БИЛДИНГ, 5 этаж, квартира/офис 505, 3035, Лимассол, Кипр	12396
5	Поташников Евгений Михайлович	Генеральный директор	паспорт 45 09 005752 , выдан 04.09.07		

Все расчеты между связанными сторонами осуществляются в денежной форме.

Резервы по сомнительным долгам в отношении связанных сторон не создавались. Задолженность связанных сторон в отчетном и предыдущем периодах не списывалась. Сомнительных долгов и долгов, нереальных для взыскания, по состоянию на отчетную дату за связанными сторонами не числится.

5. Непрерывность деятельности

Общество намерено продолжать свою финансово-хозяйственную деятельность не менее, чем в ближайшие 12 месяцев года, следующим за отчетным 2022 годом, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

Геополитическая обстановка в мире не оказывает влияние на деятельность Общества.

Лицом, ответственным за корпоративное управление в Обществе является генеральный директор.

Представитель

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

"АКВАМАРЕ УНО"

по доверенности б/н от 27.09.2022 г.



Н.Б. Бабанская

28.02.2023 г.