

Общество с ограниченной ответственностью «МДА»

Акционерам акционерного общества
Специализированный застройщик «Таксомоторный Парк №20»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Москва 2023 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества Специализированный застройщик «Таксомоторный Парк №20» (АО СЗ «ТМП №20») (ОГРН 1027739037457), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение акционерного общества Специализированный застройщик «Таксомоторный Парк №20» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Важные обстоятельства

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание на информацию, изложенную в разделе 3 «Чистые активы» Отчета об изменениях капитала, а именно на то, что показатель чистых активов меньше величины уставного капитала и имеет отрицательное значение: чистые активы составляют по состоянию на 31.12.2022 года - (119 265), по состоянию на 31.12.2021 года (4 016), по состоянию на 31.12.2020 г. - (22 390) тыс. руб., при этом уставный капитал составляет 13 053 тыс. руб.

Также обращаем внимание информацию, изложенную в пункте 3.2.22 «Непрерывность деятельности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, а именно, что у Общества отсутствуют сомнения в способности Общества непрерывно продолжать свою деятельность в обозримом будущем. Общество ожидает получение прибыли от реализации строящихся объектов в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов, возникшие на отчетную дату.

Нами получена надлежащая оценка руководства в отношении способности организации продолжать деятельность непрерывно и надлежащие аудиторские доказательства обоснованности применения руководством допущения о непрерывности деятельности организации при подготовке бухгалтерской отчетности.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление аудируемого лица, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор аудиторской организации
ОРНЗ 22006022883



С.А. Дмитриев

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 22006022400

Н.В. Косых

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»
(ООО «МДА»),

ОГРН 1027700000580

115487, г. Москва, проспект Андропова, дом 38, корпус 3, помещение 2/2,

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)

ОРНЗ 12006058285

«29» марта 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	по ОКПО	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика	"ТМП N20"	ИНН	05108498		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчикастроителя, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	7715030599		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	16	
Местонахождение (адрес)	109388, Москва г, Полбина ул, д. № 3, стр. 1, кв. этаж/пом. 2/II ком. 3		384		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора					
ООО «МДА»					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7701266587		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027700000580		

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	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
321	Основные средства	1150	230	721 367	9 003
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
322	Финансовые вложения	1170	2 400	2 400	2 400
3217	Отложенные налоговые активы	1180	197 617	55 215	1 165
323	Прочие внеоборотные активы	1190	756 016	756 016	-
	Итого по разделу I	1100	956 263	1 534 998	12 568
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
324	Запасы	1210	5 142 602	339 231	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	15 027	197	85
325	Дебиторская задолженность	1230	3 878 344	3 230 141	2 015 991
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	169	385	11 225
326	Прочие оборотные активы	1260	2	9	12
	Итого по разделу II	1200	9 036 144	3 569 963	2 027 313
	БАЛАНС	1600	9 992 407	5 104 961	2 039 881

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
1.3	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	13 053	13 053	13 053
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(29)	(29)	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	104 500	104 500	-
	Резервный капитал	1360	653	653	653
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(237 442)	(122 193)	(36 096)
	Итого по разделу III	1300	(119 265)	(4 016)	(22 390)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
328	Заемные средства	1410	8 961 966	4 833 490	2 000 000
3217	Отложенные налоговые обязательства	1420	150 347	36 391	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	9 112 313	4 869 881	2 000 000
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
328	Заемные средства	1510	20 165	220 629	20 005
327	Кредиторская задолженность	1520	979 194	18 467	42 266
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	999 359	239 096	62 271
	БАЛАНС	1700	9 992 407	5 104 961	2 039 881

Руководитель

(подпись)

Лукьянов Максим
Александрович (по
доверенности от 23.03.2022)
(расшифровка подписи)

1 февраля 2023 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.


		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2022
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	по ОКПО	05108498		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7715030599		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчиказастройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Непубличные акционерные общества		по ОКЕИ	384		
общества					
/ Частная собственность					
Единица измерения: в тыс. рублей					

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
3211	Выручка	2110	-	47 894
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	47 894
	Коммерческие расходы	2210	-	-
3212	Управленческие расходы	2220	(6 150)	(55 626)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(6 150)	(7 732)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3213	Проценты к получению	2320	216	320
3213	Проценты к уплате	2330	(119 809)	(77 398)
3213	Прочие доходы	2340	10 509	2 000 496
3213	Прочие расходы	2350	(28 460)	(2 019 412)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(143 694)	(103 726)
	Налог на прибыль	2410	28 445	17 659
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	28 445	17 659
	Прочее	2460	-	(30)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(115 249)	(86 097)

4

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	(115 249)	(86 097)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Лукьянов Максим
Александрович (по
доверенности от
23.03.2022)

(расшифровка подписи)

1 февраля 2023 г.



**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТМП N20"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчиказастройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

	Коды		
Д	0710004		
У)	31	12	2022
О	05108498		
Н	7715030599		
о	71.12.2		
2			
С	12267	16	
И	384		

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	13 053	-	-	653	(36 096)	(22 390)
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	104 500	-	-	104 500
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	104 500	X	-	104 500
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	(29)	-	-	(86 097)	(86 126)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(86 097)	(86 097)
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	-	(29)	-	X	-	(29)
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

50

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	13 053	(29)	104 500	653	(122 193)	(4 016)
<u>За 2022 г.</u>							
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	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(115 249)	(115 249)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(115 249)	(115 249)
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	13 053	(29)	104 500	653	(237 442)	(119 265)

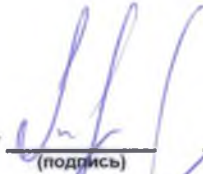
2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

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	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
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	(119 265)	(4 016)	(22 390)

Руководитель


(подпись)

Лукиянов Максим
Александрович (по
доверенности от 23.03.2022)
(расшифровка подписи)

1 февраля 2023 г.



12

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

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчиказастройщика, генерального подрядчика**
Организационно-правовая форма / форма собственности
Непубличные акционерные общества / Частная собственность
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
05108498		
7715030599		
71.12.2		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	4	43 866
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	37 126
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	4	6 740
Платежи - всего	4120	(3 462 035)	(1 248 620)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 297 586)	(759 973)
в связи с оплатой труда работников	4122	(27)	(12 784)
процентов по долговым обязательствам	4123	(222 374)	(278 303)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие налоги	4125	(7 514)	(10 254)
прочие платежи	4129	(934 534)	(187 306)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 462 031)	(1 204 754)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	523 000
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	-	523 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(514 000)
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	-	(514 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	9 000

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	8 417 017	1 185 874
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	8 415 974	1 081 374
денежных вкладов собственников (участников)	4312	1 043	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	104 500
Платежи - всего	4320	(4 955 202)	(960)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	(12)	(960)
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	(4 955 190)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 461 815	1 184 914
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(216)	(10 840)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	385	11 225
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	169	385
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Лукьянов Максим
Александрович (по
доверенности от 23.03.2022)
(расшифровка подписи)

1 февраля 2023 г.



АО СЗ "ТПП № 20"

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

город Москва

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Краткая информация об Обществе

Полное фирменное наименование Общества:	Акционерное общество специализированный застройщик "ТПП № 20"
Сокращенное фирменное наименование Общества:	АО СЗ "ТПП № 20"
Юридический адрес	109388, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПЕЧАТНИКИ, ПОЛБИНА УЛ., Д. 3, СТР. 1, ЭТАЖ/ПОМ. 2/II, КОМ. 3
Место нахождения	109388, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПЕЧАТНИКИ, ПОЛБИНА УЛ., Д. 3, СТР. 1, ЭТАЖ/ПОМ. 2/II, КОМ. 3
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7715030599

Общество зарегистрировано Государственным учреждением Московская регистрационная палата 24.06.1998 № 57471 о чем в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись за основным государственным регистрационным номером 1027739037457 (свидетельство Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, серии 77 № 007436862 от 01.08.2002).

1.2. Сведения об изменениях и дополнениях, внесенных в Устав Общества и зарегистрированных в установленном порядке

На Годовом Общем собрании Акционеров 23.03.2021 было принято решение о переименовании Общества и утверждении новой редакции Устава.

Полное наименование Общества: Акционерное общество специализированный застройщик "ТПП № 20"

Сокращенное наименование: АО СЗ "ТПП № 20"

1.3. Сведения о размере, структуре уставного капитала Общества, убытке на акцию

Уставный капитал Общества составляет 13 053 240 (Тринадцать миллионов пятьдесят три тысячи двести сорок) рублей и состоит из 217 554 (Двухсот семнадцати тысяч пятисот пятидесяти четырех) штук акций номинальной стоимостью 60 (шестьдесят) рублей каждая.

Убыток на 1 акцию составляет за 2022 году – 0,53 тыс.руб., за 2021 год – 0,40 тыс.руб.

В 2021-2022 году происходила смена акционеров Общества. В результате перехода прав собственности на акции по состоянию на 31.12.2022 состав акционеров Общества был представлен следующим образом:

Акции обыкновенные		
ВИКТОРИЯ АО	442	26 520
Физические лица (включая счета общей собственности)	3 823	229 380

АО СЗ "ТПП № 20"

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

ФЛ)		
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	206 911	12 414 660
СЗ ТПП N20 АО	30	1 800
Акции привилегированные		
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	6 348	380 880
Всего акций	217 554	13 053 240,00

1.4. Сведения об акционерах Общества, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного капитала

Наименование:	СИГМА ХОЛДИНГ ООО
Место нахождения:	123242, Г.Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Пресненский, 6-р Новинский, дом 31, помещение II, комната 26
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	9703036046
Размер доли участника (акционера) в уставном капитале Общества:	98 %

1.5. Филиалы Общества

Общество не имеет филиалов и структурных подразделений.

1.6. Среднесписочная численность работающих за отчетный период и численность работающих на отчетную дату

Среднесписочная численность работающих за 2022 год составила 0 чел. (за 2021 год -13,4 чел.), численность на 31 декабря 2022 года составила 0 чел. (на 31.12.2021 – 0 чел.)

1.7. Сведения об органах управления

С 09.08.2021 на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 09.08.2021 руководителем Общества является Управляющая компания ООО "Сигма Менеджмент"

Руководителями Управляющей компании ООО «Сигма Менеджмент» являются Директор 1, действующий совместно с Директором 2 Давыденко П.А., и Директор 2, действующий совместно с Директором 1 Лукьянов М.А.

Перечень лиц, являющимися членами Совета директоров:

- Солнышкин Олег Александрович,
- Митрофанов Александр Леонидович,
- Иванов Кирилл Игоревич,
- Аксенов Сергей Владимирович,
- Давыденко Павел Александрович,
- Лукьянов Максим Александрович,
- Костоломов Александр Станиславович.

1.8. Сведения о регистродержателе

Акционерное общество «Сервис-Реестр»;

Лицензия № 045-13983-000001 от 02 марта 2004 года

Вид деятельности – на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг Срок действия – без ограничения срока действия. Орган, выдавший лицензию – ФКЦБ России.

1.9. Основные виды деятельности

Общество осуществляет любые виды хозяйственной деятельности, если они не запрещены законодательством Российской Федерации и не противоречат Уставу Общества.

В отчетном периоде Общество выполняло функции специализированного застройщика в рамках начала возведения многоквартирного жилого комплекса.

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА**2.1. Основные положения учетной политики Общества на 2022 год.**

При ведении бухгалтерского учета АО СЗ "ТПП № 20" руководствовалось Федеральным Законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011, ПБУ «Бухгалтерская отчетность организации» 4/99 от 06.07.1999 и другими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность АО СЗ "ТПП № 20" сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублях.

В Учетной политике на 2022 год предусмотрены с 1 января 2022г. изменения в связи с применением новых стандартов бухгалтерского учета: ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Последствия изменения учетной политики не оказали существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств.

Основные средства

Учет основных средств производится в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

Амортизация по основным средствам, срок полезного использования которых определяется периодом, в течение которого их использование будет приносить экономические выгоды организации, начисляется линейным способом.

По объектам, числящимся на балансе Общества в составе ОС до начала строительства выбытие при сносе учитывается на счете 36.

Инвестиционно- девелоперские проекты

Учет поступления и использования инвестируемых средств

Учет денежных средств, полученных по договорам участия в долевом строительстве на счета- эскроу ведется на забалансовом счете 076.Э «Движение по счету-эскроу»

Расходы по инвестиционной деятельности

Общество участвует в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика.

Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 36 «Затраты по ИДП» используется, если Общество планирует по окончании строительства реализовать профинансированные объекты по договорам купли продажи или привлекает средства Инвесторов (Соинвесторов) по инвестиционным договорам, по договорам долевого участия и после окончания строительства объекты должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется за счет следующих расходов:

- прямые расходы по объекту ИДП;
- прямые распределяемые расходы по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- расходы на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- расходы по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Учет расходов на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

Расчет стоимости объектов ИДП

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно.

По итогам распределения расходы списываются со счета 36.01 «Фактические Затраты по ИДП» на счет 36.02 «Затраты по видам ИДП».

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - предназначенные для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - предназначенные для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Информация по затратам по каждому объекту недвижимости хранится в Регистре себестоимости Объектов недвижимости.

При передаче по акту приемки-передачи объекта недвижимости Участнику долевого строительства или передачи по акту приема-передачи при продаже объекта недвижимости Покупателю сформированная стоимость объекта недвижимости списывается со счетов 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» и 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ».

Вторичный расчет стоимости объектов недвижимости

При поступлении расходов после расчета себестоимости объектов недвижимости, при условии отсутствия остатка оценочного обязательства по плановым расходам на строительство, производится вторичный расчет себестоимости объектов недвижимости.

Списание стоимости объектов недвижимости при их передаче Инвесторам, Соинвесторам, Участникам долевого строительства

Если Общество привлекало к финансированию расходов на возведение объектов недвижимости Инвесторов, Соинвесторов по инвестиционным договорам, Участников долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве, то после определения их стоимости производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» и «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

По договорам инвестирования в строительство и по договорам долевого участия финансовый результат Общества от операции по передаче объекта недвижимости определяется как сумма экономии между финансированием, полученным от Инвестора (Соинвестора), Участника долевого строительства и его стоимостью для Общества.

В том случае, если сумма полученного финансирования больше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, то полученная экономия отражается по кредиту счета 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения».

В том случае, если сумма полученного финансирования меньше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, убыток от операции отражается как финансовый результат по дебету счета 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения».

НДС с расходов по инвестиционной деятельности

НДС по поступившим расходам на возведение объектов ИДП относится на счет 19.36.1.01 «НДС прямых затрат по ИДП» на объект ИДП корпус или площадка, микрорайон, очередь, дом. Распределение накопленного НДС по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам производится аналогично порядку распределения общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП.

НДС по нежилым помещениям и гаражам передается Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства при передаче им объектов недвижимости или принимается к вычету по договорам купли-продажи.

Раскрытие в отчетности

В бухгалтерской отчетности Общество отражает суммы расходов по инвестиционной деятельности, накопленные на отчетную дату на счетах 36, 37, включая суммы соответствующего этим затратам НДС, отражаемым на счетах 19.36, 19.37, по строке Баланса «Запасы».

Использование норм ПБУ 2/2008 при расчете доходов и расходов по

договорам участия в долевом строительстве

При расчете доходов и расходов по договорам участия в долевом строительстве нормы ПБУ 2/2008 не применяются.

Доходы от обычных видов деятельности

ПБУ 9/99 К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

1. доходы от реализации объектов недвижимости;
2. доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
3. доходы от реализации собственной продукции;
4. доходы от реализации товаров;
5. доходы в виде суммы экономии при реализации инвестиционного проекта;
6. вознаграждение застройщика по договору долевого участия;
7. доходы от уступки имущественных прав на объекты недвижимости;
8. доходы от реализации прочих работ, услуг, в т.ч.:
 - 8.1. доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду (при условии, если являются доходами от обычных видов деятельности);

Прочие доходы

ПБУ 9/99 В процессе осуществления деятельности у Общества возникают доходы, которые не относятся к основной деятельности, но ведут к увеличению экономических выгод Общества в отчетном периоде.

ПБУ 9/99 7 В соответствии с п.7 ПБУ 9/99 прочими доходами Общества являются:

- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов Общества (при условии, если не являются доходами от обычных видов деятельности);
- поступления, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;
- поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам);
- прибыль, полученная Обществом в результате совместной деятельности (по договору простого товарищества);
- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Общества, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете Общества в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;
- поступления в возмещение причиненных Общества убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- поступления, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации и т.п.): стоимость материальных ценностей, остающихся от списания непригодных к восстановлению и дальнейшему использованию активов, и т.п.;

- прочие доходы.

Расходы

Данный раздел Политики не регулирует порядок отражения в отчетности себестоимости от:

- реализации объектов недвижимости -- см. Раздел «Инвестиционно- девелоперские проекты»;

Расходы по обычным видам деятельности

ПБУ_10/99 5 Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с изготовлением продукции и продажей продукции, приобретением и продажей товаров, а так же с выполнением работ, оказанием услуг.

ПБУ_10/99 7 К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, связанные с приобретением сырья, материалов, товаров и иных материально - производственных запасов;
- расходы, возникающие непосредственно в процессе переработки/доработки материально - производственных запасов для целей производства продукции, выполнения работ и оказания услуг и их продажи, а также продажи (перепродажи) товаров (расходы по содержанию и эксплуатации основных средств и иных внеоборотных активов, а также по поддержанию их в исправном состоянии);
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы и др.

К расходам по обычным видам деятельности в т.ч. относятся:

- расходы по сдаче имущества в аренду (если данный вид деятельности относится к основному);
- налог на имущество, транспортный налог, земельный налог (за исключением земельного налога со стоимости земельных участков на которых ведется строительство);
- компенсационные выплаты по квотированию рабочих мест, плата за негативное воздействие на окружающую среду

ПБУ_10/99 8 Расходы по обычным видам деятельности группируются по следующим элементам:

- Материальные затраты;
- Затраты на оплату труда;
- Отчисления на социальные нужды;
- Амортизация;
- Прочие затраты.

В зависимости от способа отнесения и распределения расходы по обычным видам деятельности подразделяются:

- по способу включения в себестоимость - на прямые и косвенные;
- по способу распределения по объектам калькуляции – на прямые и косвенные.

ПС_94н Прямые расходы обусловлены производством определенного вида продукции (работ, услуг) и непосредственно включаются в себестоимость каждого вида продукции (работ, услуг).

Косвенные расходы обусловлены производством не одного, а нескольких видов продукции (работ, услуг), не могут быть включены непосредственно в себестоимость каждого вида продукции (работ, услуг) и поэтому присваиваются вначале месту возникновения расходов с последующим распределением их по объектам калькуляции.

Прочие расходы

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

ПБУ_10/99 11_Прочими расходами Общества являются:

- расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов Общества;
- расходы, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;
- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
- проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива;
- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных Обществом убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- курсовые разницы;
- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;
- последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации имущества и т.п.);
- прочие расходы.

3. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

3.1. Изменение начальных и сравнительных показателей

3.1.1. Бухгалтерский баланс

Показатели строк баланса раскрыты в нетто-оценке.

3.2. Раскрытие информации о существенных показателях бухгалтерской отчетности

3.2.1. Строка 1150 «Основные средства»

Амортизация по объектам основных средств за отчетный период начислена в сумме 71 тыс. руб. (за 2021 год - 356 тыс. руб.) Остаточная стоимость основных средств составила 230 тыс. руб. (на 31.12.2021 - 721 367 тыс. руб.).

Остаточная стоимость объектов основных средств:

тыс. руб.

Наименование объекта ОС	Балансовая (остаточная) стоимость на		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Здания и сооружения			8 357
Машины и оборудование			646
Транспортные средства	230	301	
Земельные участки	0	721 066	
Итого	230	721 367	9 003

Земельные участки, расположенные по адресу: г. Москва, Полярная 39А и учтенные в 2021 году в составе основных средств, перенесены в стоимость запасов, в связи с началом осуществления на них строительства жилого комплекса с элементами инфраструктуры.

3.2.2. Строки 1170 «Финансовые вложения»

В составе финансовых вложений отражены выданные займы:

тыс. руб.

Заемщик	Процентная ставка (год)	Остаток задолженности на 31.12.2022, тыс. руб.	Остаток задолженности на 31.12.2021 г., тыс. руб.	Остаток задолженности на 31.12.2020 г., тыс. руб.	Срок погашения по договору
ВНИИМонтажспецстрой ОАО	9%	2 400	2 400	2 400	до 04.07.2024

3.2.3. Строка 1190 «Прочие внеоборотные активы»

В составе прочих внеоборотных активов отражена долгосрочная дебиторская задолженность:

(тыс. руб.)

Прочие оборотные активы	Стоимость на 31.12.2022	Стоимость на 31.12.2021
ООО «Сигма Холдинг»	756 016	756 016
ИТОГО:	756 016	756 016

3.2.4. Строка 1210 «Запасы»

тыс. руб.

Запасы	На 31.12.2022	На 31.12.2021
	5 142 602	339 231
Незавершенное строительство жилого комплекса по адресу: г. Москва, ул. Полярная, вл. 39	4 270 142	339 231
НДС к незавершенному строительству жилого комплекса по адресу: г. Москва, ул. Полярная, вл. 39	285 913	-
Расходы на заключение договоров участия в долевом строительстве	586 547	-

АО СЗ "ТМН № 20"

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

3.2.5. Строка 1230 «Дебиторская задолженность»

Структура дебиторской задолженности свыше 5% от суммы по статье:

тыс. руб.

Дебиторская задолженность	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Расчеты по авансам выданным	648 363	2 103	2 001 918
СК СтройКлассик ООО			2 000 000
ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО	506 297	0	
МОСВОДОКАНАЛ АО	28 555	0	
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	3 630	627	134
Доверие ООО	0	520	
Мосводосток ГУП	14 293	132	
КОМКОР АО	608	0	
МСК ЭНЕРГО АО	55 314	0	
РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО	15 832	0	
Ростелеком ПАО филиал	977	0	
ЦТП МОЭК ООО	22 177	0	
прочие	681	569	1 784
Задолженность покупателей и заказчиков	185	9 089	10 641
АВТОПАЧИНИ ООО	0	521	
ДСК 7 ООО	0	200	10
ЕР-Медиа ООО	0	348	348
КАДЗИЛЛА ООО	0	995	404
ЛАБОРАТОРИЯ ПРЕЦИЗИОННОЙ МЕХАНИКИ И ОПТИКИ ООО	0	216	144
МКТ ООО	0	1 900	1 930
ПОЛИМЕР-ПРОЕКТ ООО	0	388	0
Роцин Александр Сергеевич гр РФ	0	516	516
РемАвто ООО	0	277	277
СПЕКТР ООО	0	391	268
СПЕЦТЕХ ООО	0	792	517
ЧОО СПАРТА МСК ООО	0	679	679
МАХАОН ООО	0	380	380
М52 ООО	0	137	226
Формула доставки ООО	0	108	108
Прочие	185	1 240	4 834
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	1 535	1 504	1 290
Расчеты по социальному страхованию	620	600	220
Резерв по сомнительным долгам		-9 571	-1 431
Расчеты с персоналом по прочим операциям	10	10	10
Расчеты с учредителями	12	1 043	0
ВИКТОРИЯ АО	0	1 043	
Физ. Лица	12	0	
Прочая	3 227 618	3 225 365	3 344
ВНИИмонтажспецстрой ОАО	808	592	321
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	3 224 414	3 224 414	0
Департамент городского имущества города Москвы		0	1 041
ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО	2 337	0	
Прочие	59	359	1 982
Итого	3 878 344	3 230 141	2 015 991

3.2.6. Строка 1260 «Прочие оборотные активы»

В составе прочих оборотных активов отражены:

(тыс. руб.)

АО СЗ "ТМП № 20"

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

Прочие оборотные активы	Стоимость на 31.12.2022	Стоимость на 31.12.2021
Расходы будущих периодов (неисключительные права использования программ для ЭВМ)	3	9
ИТОГО:	3	9

3.2.7. Строка 1520 «Кредиторская задолженность»

(тыс. руб.)

Кредиторская задолженность	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Задолженность поставщикам по договорам поставки товаров, работ, услуг и уступки права требования	227 420	10 143	10 140
ОПТИМА ООО	600	1 200	0
ЮГСТРОЙИНВЕСТ ООО	0	7 425	7 425
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	13 516	0	
СК ФОРМАТ ООО	210 849	0	
ЮБФ Эксперт ООО	664	664	664
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	1 303	0	
Прочие	488	854	2 051
Авансы покупателей по договорам аренды	1 202	204	16 930
ИНТЕРКОМ ООО	103	103	275
Вымпелком	245	155	155
БИЛБЕРРИ ПРОДЖЕКТ ООО	71	71	74
Зайцев В. Н.	73	73	126
МЕДАВТО ООО	26	26	335
СТРОИТЕЛЬНЫЕ ПОЖАРНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ООО (СПТ ООО)	42	42	418
ПРОФИТ ЛАЙН ООО	0	2	2
Прочие	698	1 069	16 786
НДС с авансов	-55	-1 337	-1 241
Задолженность в бюджет по налогам и сборам	3 166	7 697	14 656
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	747 405	423	538
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	139 037	0	
СЕРВИС-РЕЕСТР АО	212	0	
Департамент городского имущества города Москвы	607 742	0	
Прочие	414	423	538
Итого:	979 194	18 466	42 266

3.2.8. Расшифровка полученных краткосрочных и долгосрочных займов

Долгосрочные заемные средства (Строка 1410)

тыс. руб.

Займодавец/кредитор	Процентная ставка	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Кредит МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО - тело				2 000 000
Кредит МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО - тело	КС+4,55 %	0	1 956 016	

АО СЗ "ТМП № 20"

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

Кредит МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО- тело	КС+4,55 %	0	2 878 474	
Кредит МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО - тело	расчетная	5 080 030	0	
Кредит МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО - проценты		226 674	0	
Кредит МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО - тело	расчетная	2 900 094	0	
Кредит МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО - проценты		210 734	0	
Заем СИГМА ХОЛДИНГ ООО - тело	6,6%	514 050	0	
Заем СИГМА ХОЛДИНГ ООО - проценты		30 384	0	
Всего:		8 961 966	4 833 490	2 000 000

Срок погашения кредитов – поэтапно (в зависимости от даты ввода в эксплуатацию объектов строительства – с 2026 г.) до 04.03.2028 г.

Краткосрочные заемные средства (Строка 1510)

тыс. руб.

Займодавец/кредитор	Процент-ная ставка	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Заем СИГМА ХОЛДИНГ ООО - тело	6,6%	0	199 900	
Заем СИГМА ХОЛДИНГ ООО - проценты		0	1 391	
Заем ЗЕЛЕНАЯ ДОЛИНА ООО - тело	4,3%	19 238	19 238	20 000
Заем ЗЕЛЕНАЯ ДОЛИНА ООО - проценты		927	100	5
Всего:		20 165	220 629	20 005

3.2.9. Обеспечения обязательств и платежей выданные

тыс. руб.

Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Вид обеспечения (аваль, залог, поручительство, гарантия, др. забалансовые обязательства)	Стоимость обеспечения по договору	Дата начала действия договора обеспечения
«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (ПАО)	залог	4 890 637,6	04.03.2022
		4 890 637,6	

3.2.10. Расшифровка выручки

тыс. руб.

Показатель	2022г.	2021г.
<i>Аренда</i>	-	47 738
<i>Прочий доход от сдачи имущ. в аренду</i>	-	155
Всего	-	47 893

3.2.11. Расходы по обычным видам деятельности

Структура управленческих расходов:

тыс. руб.

Структура управленческих расходов по элементам	2022г.	2021г.
Консультационные услуги	-	137
Абонентская плата	8	113
Амортизация собственных основных средств	71	356
Арендная плата	48	4 165
Аудиторские услуги	158	68
Благоустройство	-	129
Водоснабжение и водоотведение	125	473
Госпошлина	-	188
Заработная плата	-	10 486
Консультационные услуги	350	7 371
Земельный налог	2 955	-
Налог на имущество	-	13 400
Общесистемное и инфраструктурное ПО	13	4
Прочие коммунальные услуги	-	760
Прочие материалы	-	240
Радиосвязь	-	2
Расходы на рекламу не нормируемые	-	1
Расходы по вывозу мусора	-	1 200
Сотовая связь	-	8
Списание стоимости программного обеспечения (неисключительных прав пользования программным обе	-	12
Страховые взносы	-	1 649
Страховая премия	-	-
Теплоэнергия	-	3 862
ТО и ремонт - Сетевое оборудование	-	7

ТО противопожарной автоматики и дымоудаления	-	667
Транспортный налог	4	4
Услуги охраны и службы безопасности	-	2 891
Услуги оценщиков	1 190	450
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов (в т.ч.обновлению)	14	32
Электроэнергия	1 213	6 951
Итого:	6 150	55 626

3.2.12. Прочие доходы и расходы

тыс. руб.

Статья	2022 год	2021 год
Проценты к получению	216	320
Прочие доходы	10 509	2 000 496
Перевыставленные коммунальные услуги	-	894
Списание кредиторской задолженности	8 167	-
Уступка права требования	-	2 000 000
Прочие	2 342	-
НДС	-	-398
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	119 809	77 398
Прочие расходы	28 460	2 019 412
Возмещение причиненных убытков	116	308
Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов	-	5 929
Прочие внереализационные доходы (расходы)	19 982	169
Расходы на услуги банков	75	153
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законод	8 217	4 556
Резерв по сомнительным долгам	-	8 141
Списание выделенного НДС на прочие расходы	-	4
Судебные издержки	-	3
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	-	7
Штрафы, пени, неустойки (не принимается к НУ)	70	540
НДС	-	-398
Уступка права требования первоначальным кредитором после наступления срока платежа	-	2 000 000

3.2.13. Информация о внесении корректировок в сравнительные показатели бухгалтерской отчетности

Данные бухгалтерской отчетности Общества за 2022 г. сопоставимы с данными бухгалтерской отчетности за предыдущий 2021 год.

Корректировки показателей бухгалтерского баланса на 31.12.2021 года

тыс. руб.

Наименование показателя	Стр.	До корректировок	После корректировок	Разница	Причина корректировок
Внеоборотные активы					Исправление ошибки
Прочие внеоборотные активы	1190	0	756 016	756 016	
Оборотные активы					
Дебиторская задолженность	1230	2 005 727	3 230 141	1 224 414	
Финансовые вложения	1240	1 980 430	0	(1 980 430)	
Валюта баланса		5 104 961	5 104 961	0	

3.2.14. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами АО «ТПП №20» на 31.12.2022 года являются:

п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или Ф.И.О. аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным
1.	Общество с ограниченной ответственностью «Сигма Менеджмент»	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества
2.	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА ХОЛДИНГ»	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющие уставный капитал общества
3.	Акционерное общество Специализированный застройщик «МАК8»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

АО СЗ "ТПП № 20"

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

4.	Акционерное общество Специализированный застройщик "Стройдеталь"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
5.	Акционерное общество Специализированный застройщик «АК16»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
6.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Пламя"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
7.	Акционерное общество «Контейнеры»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
8.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Горизонт"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
9.	Акционерное общество Специализированный застройщик «Радуга»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
10.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ПФК»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
11.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "К11"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
12.	Акционерное общество Специализированный застройщик "ПЛАСТПОЛИТЕН"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
13.	Акционерное общество «Останкинский завод напитков»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
14.	Общество с ограниченной ответственностью «Люблино Девелопмент»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
15.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Люблино Паркинг»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
16.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СВ Кредит»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
17.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ОТРАДНОЕ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
18.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Энтузиаст»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
19.	Общество с ограниченной ответственностью «ТИТУЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
20.	Общество с ограниченной ответственностью	Лицо принадлежит к той группе лиц, к

АО СЗ "ТПП № 20"

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

	«АЛАБУШЕВО-КАПИТАЛ»	которой принадлежит общество
21	Общество с ограниченной ответственностью «СТАРПРОФИ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
22	Общество с ограниченной ответственностью «Технологии Будущего»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
23	Общество с ограниченной ответственностью «Московское производство»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
24	Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Комплекс»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
25	Общество с ограниченной ответственностью «Жаклин»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
26	Общество с ограниченной ответственностью «ОМЗ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
27	Общество с ограниченной ответственностью «Сигнальный»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
28	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленая долина»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
29	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИТЭ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
30	Общество с ограниченной ответственностью «Аksamит-К»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
31	Общество с ограниченной ответственностью «Лазурит»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
32	Общество с ограниченной ответственностью «Эверния»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
33	Общество с ограниченной ответственностью «Тратта-Центр»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
34	Общество с ограниченной ответственностью «Омерта Трейд»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
35	Общество с ограниченной ответственностью «Артлемис»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
36	Акционерное общество «Стройинфо»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
37	Общество с ограниченной ответственностью	Лицо принадлежит к той группе лиц, к

АО СЗ "ТМН № 20"

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

	«ПАРТОС КОНСТРАКШН»	которой принадлежит общество
38	Общество с ограниченной ответственностью «Ка шестнадцать»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
39	Общество с ограниченной ответственностью «Эльбрус»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
40	Акционерное общество Специализированный застройщик «ГЛОРИ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
41	Давыденко Павел Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
42	Лукьянов Максим Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

Бенефициарными владельцами Общества по состоянию на 31.12.2022г. являются: Тё Герман Павлович (доля владения- 50 %), Гордеев Сергей Эдуардович (доля владения- 30 %).

Характер отношений и операции, проведенные со связанными сторонами:

№ п/п	Наименование связанной стороны	вид операций	Стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2022		Стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2021		Объем операций		Объем операций	
							за 2022 год		за 2021год	
			Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
1	ООО "Сигма Менеджмент"	Приобретенные у СС товары (работы, услуги), с НДС	-	-	-	165	795	630	-	165
2	ООО "Сигма Холдинг"	Заем выданный (в т.ч.-%)	1980430	-	1980430	-	-	-	1980430	-
3	ООО "Сигма Холдинг"	Заем полученный (в т.ч.-%)	-	544 433	-	201291	121 700	464 842	-	201291
4	ООО "Сигма Холдинг"	Прочие расчеты	2000000	-	2000000	-	-	-	2000000	-
5	ООО "Зеленая долина"	Заем (в т.ч.-%)	-	20 165	-	19 338	-	827	5 618	4 951
6	ООО "Зеленая долина"	Прочие расчеты	-	-	-	-	-	-	1 986048	1 986048

3.2.15. Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу

Краткосрочные вознаграждения, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты:

Виды вознаграждений	(тыс. руб.)	
	2022 год	2021 год
Оплата труда	-	168
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в бюджет и	-	45

АО СЗ "ТПП № 20"

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

внебюджетные фонды		
Ежегодный оплачиваемый отпуск	-	18
Оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала	-	-
Иные краткосрочные вознаграждения	-	-
ИТОГО:	-	231

Долгосрочные вознаграждения Обществом в 2022 году не начислялись и не выплачивались.

3.2.16. Информация об активах и обязательствах, формируемых в порядке применения ПБУ №18/02

Расшифровка строки 1180 «Отложенные налоговые активы», тыс.руб.

	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Отложенные налоговые активы	197 617	55 215	1 165
Расходы по освобождению территории	-	4	
Проценты по кредитам	87 486	-	
Расходы будущих периодов (убыток)	110 132	55 211	
Расходы будущих периодов			1 124
Основные средства			40

Расшифровка строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства», тыс.руб.

	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Отложенные налоговые обязательства	150 347	36 391	0
Основные средства	7	10	
Расходы по ИДП	150 340	36 381	

3.2.17. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

В отчетном периоде Общество не имело операций, подлежащих к раскрытию в качестве оценочных обязательства, условных обязательств и условных активов.

3.2.18. События после отчетной даты

Существенные события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, имевшие место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности Общества, отсутствуют.

3.2.19. Информация о совместной деятельности

В отчетном периоде Общество не вело совместной деятельности с другими организациями.

3.2.20. Информация об экологической безопасности

Деятельность Общества не влияет на нарушение экологической системы и не наносит вреда окружающей среде. Имеющиеся на балансе основные средства не связаны с причинением вреда экологии.

3.2.21. Непрерывность деятельности

По состоянию на 31.12.2022 года чистые активы Общества являются отрицательными и составляют (119 265) тыс. руб. (на 31.12.2021 – (4 016) тыс. руб., на 31.12.2020 – (22 390) тыс.руб.). Общество не считает это обстоятельство критичным и способным повлиять на непрерывность деятельности в обозримом будущем, т.к. в 2022 году оно приступило к реализации строительства жилого комплекса по адресу: г. Москва, ул. Полярная, вл. 39. По завершении проекта Общество ожидает получить прибыль в объеме, гораздо превышающем накопленные убытки. Наличие убытков на этапе строительства в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». обусловлено спецификой деятельности застройщика.

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по мнению Общества, не приведут к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа Общество не имеет;
- Общество мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- Общество предполагает снижение спроса на недвижимость в 2023 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считает, что катастрофического спада не будет;
- экономические показатели Общества практически не затрагивает введение санкционных ограничений (отсутствие валютных обязательств, импортных комплектующих и т.д.).

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2023 году и последующих периодах. В результате у Общества отсутствуют сомнения в способности Общества непрерывно продолжать свою деятельность в обозримом будущем. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит Обществу не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствует намерение к ликвидации.

3.2.22. Информация по сегментам

Информация по сегментам не раскрывается в связи с наличием единственного операционного сегмента – деятельность на территории Российской Федерации.

АО СЗ "ТМП № 20"

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

3.2.23. Пояснения по государственной помощи

В отчетном периоде Общество государственную помощь не получало.

Акционерное общество специализированный застройщик "ТМП № 20" в лице

Лукиянов Максим Александрович (по доверенности от 23.03.2022)

М.П.



«01» февраля 2023 г.

Прочито и пронумеровано, скреплено печатью.
36 тридцать шесть Лист(ов)
Генеральный директор
ООО «МДА»
Дмитриев С.А.

