

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

Организация	Акционерное общество "ТРАНСПОРТНО-ПЕРЕСАДОЧНЫЙ УЗЕЛ "ТЕХНОПАРК" (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)"	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	29013905		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	ИНН	7701387366		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Местонахождение (адрес)	115432, Москва г, Андропова пр-кт, д. № 1, этаж 4 пом. 3Е-20	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО «АУДИТ-ЭСКОРТ»

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7714103163
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1027700309669

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1	Нематериальные активы	1110	2 482	3 724	1 046
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	97 672	201 103	-
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	2 698	2 964	-
	Права пользования активами	11502	94 871	198 139	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	656 756	288 061	326 861
	в том числе:				
	Выданные займы	11701	656 756	288 061	326 861
	Отложенные налоговые активы	1180	255 813	94 683	2 171
	Прочие внеоборотные активы	1190	282	383	-
	Итого по разделу I	1100	1 013 006	587 955	330 079
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	5 189 952	1 279 487	789 310
	в том числе:				
	Строительство объектов по адресу: г. Москва, проспект Андропова, вл.9	12101	5 155 609	1 273 035	789 310
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	5 902	-	1 827
5.1	Дебиторская задолженность	1230	653 840	909 132	22 589
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	568 273	874 203	22 589

	Расчеты по налогам и сборам	12302	104	125	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	85 417	34 804	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	269	974	5 800
	в том числе: Расчетные счета	12501	269	974	5 800
	Прочие оборотные активы	1260	1 476	843	-
	Итого по разделу II	1200	5 851 438	2 190 436	819 526
	БАЛАНС	1600	6 864 444	2 778 391	1 149 605

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	1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(614 065)	(148 451)	(5 104)
	Итого по разделу III	1300	(613 065)	(147 451)	(4 104)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	6 709 906	2 143 016	348 217
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	6 238 365	2 003 389	326 861
	Долгосрочные займы	14102	-	-	21 088
	Проценты по кредитам	14103	423 318	94 943	98
	Отложенные налоговые обязательства	1420	102 846	57 008	34
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	306 253	693 280	784 364
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде	14501	306 253	693 280	784 364
	Итого по разделу IV	1400	7 119 005	2 893 304	1 132 615
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	165 874	30 569	21 002
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	163 053	30 568	10 336
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15202	-	1	10 665
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	4 906	1 969	92
5.3	Прочие обязательства	1550	187 725	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочные обязательства по аренде	15501	187 725	-	-
	Итого по разделу V	1500	358 504	32 538	21 094
	БАЛАНС	1700	6 864 444	2 778 391	1 149 605



Гольм Александр
Александрович
(расшифровка подписи)

23 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **Акционерное общество "ТРАНСПОРТНО-ПЕРЕСАДОЧНЫЙ УЗЕЛ "ТЕХНОПАРК" (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, 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		
0710002		
31	12	2022
29013905		
7701387366		
71.12.2		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
6	Коммерческие расходы	2210	(200 733)	(99 253)
6	Управленческие расходы	2220	(59 755)	(24 789)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(260 488)	(124 042)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	33 189	34 105
	Проценты к уплате	2330	(43 244)	(37 778)
	Прочие доходы	2340	4 308	22
	Прочие расходы	2350	(314 671)	(49 302)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(580 906)	(176 995)
	Налог на прибыль	2410	115 292	35 160
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	115 292	35 160
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(465 614)	(141 835)

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	(465 614)	(141 835)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(466)	(142)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Гольм Александр
Александрович

(расшифровка подписи)

23 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

за Январь - Декабрь 2022 г.			
Организация	Акционерное общество "ТРАНСПОРТНО-ПЕРЕСАДОЧНЫЙ УЗЕЛ "ТЕХНОПАРК" (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)"	Форма по ОКУД	
Идентификационный номер налогоплательщика		0710004	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	Дата (число, месяц, год)	Коды
Организационно-правовая форма / форма собственности		31	12
Непубличные акционерные общества	Частная собственность	2022	29013905
Единица измерения: в тыс. рублей		7701387366	71.12.2
		12267	16
			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	1 000	-	-	-	(5 104)	(4 104)
За 2021 г.							
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	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(143 347)	(143 347)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(141 835)	(141 835)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	(1 512)	(1 512)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

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	1 000	-	-	-	(148 451)	(147 451)
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	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(465 614)	(465 614)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(465 614)	(465 614)
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	1 000	-	-	-	(614 065)	(613 065)

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	(4 104)	(141 835)		(145 939)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	(1 512)	-	(1 512)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(4 104)	(143 347)		(147 451)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(5 104)	(141 835)		(146 939)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	(1 512)	-	(1 512)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(5 104)	(143 347)		(148 451)
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	(613 065)	(147 451)	(4 104)



Руководитель
Голым Александр
Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

23 марта 2023 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
Организация	Акционерное общество "ТРАНСПОРТНО-ПЕРЕСАДОЧНЫЙ УЗЕЛ "ТЕХНОПАРК" (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)"	по ОКПО	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	29013905		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	7701387366		
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	
			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(3 814 034)	(1 739 854)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 723 239)	(1 658 571)
в связи с оплатой труда работников	4122	(87 253)	(39 737)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 857)	(34 697)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(1 685)	(6 849)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 814 034)	(1 739 854)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	2 660	38 801
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	2 660	38 800
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	1
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(371 355)	(266)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(266)
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	(371 355)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(368 695)	38 535

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 234 976	1 696 493
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 234 976	1 696 493
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	(52 952)	-
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	-	-
платежи по договорам аренды, по которым сформировано ППА	4324	(52 952)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 182 024	1 696 493
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(705)	(4 826)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	974	5 800
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	269	974
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Гольм Александр
Александрович

(расшифровка подписи)

23 марта 2023 г.

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

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		начислено амортиза- ции	убыток от обесцене- ния	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния			Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	3 951	(227)	-	-	-	(1 241)	-	-	3 951	(1 469)
	5110	за 2021г.	-	-	3 951	-	-	(227)	-	-	3 951	(227)
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	800	(62)	-	-	-	(246)	-	-	800	(308)
	5111	за 2021г.	-	-	800	-	-	(62)	-	-	800	(62)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5102	за 2022г.	3 151	(166)	-	-	-	(995)	-	-	3 151	(1 161)
	5112	за 2021г.	-	-	3 151	-	-	(166)	-	-	3 151	(166)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		часть стоимости, списанной 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.	1 046	2 905	-	(3 951)	-
в том числе:							
Сайт dreamtowers.ru	5181	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	1 046	2 105	-	(3 151)	-
Креативная концепция компании ЖК Dreamtowers	5182	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5192	за 2021г.	-	800	-	(800)	-



Гольм Александр
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель

23 марта 2023 г.

[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.	-	1 818	-	(1 715)	103
	5250	за 2021г.	-	5 735	(146)	(5 589)	-
в том числе: Оборудование к установке	5241	за 2022г.	-	103	-	-	103
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-

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:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	94 871	198 139	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	1 475 012
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	1 891	-
	5288	-	-	-



Гольм Александр
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

23 марта 2023 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректура	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	288 061	-	371 355	(2 660)	-	-	656 756	-
	5311	за 2021г.	326 861	-	-	(38 800)	-	-	288 061	-
в том числе: Вданные займы	5302	за 2022г.	288 061	-	371 355	(2 660)	-	-	656 756	-
	5312	за 2021г.	326 861	-	-	(38 800)	-	-	288 061	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	288 061	-	371 355	(2 660)	-	-	656 756	-
	5310	за 2021г.	326 861	-	-	(38 800)	-	-	288 061	-

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	-	-	-



Гольм Александрович
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2022г.	1 290 384	(10 897)	1 279 487	4 176 623	(4 029)	(262 129)	-	X	5 462 978	(273 026)	5 189 952
в том числе:	5420	за 2021г.	789 310	-	789 310	504 401	(3 327)	(10 897)	-	X	1 290 384	(10 897)	1 279 487
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	155	-	155	4 090	(3 545)	-	-	-	700	-	700
Готовая продукция	5421	за 2021г.	-	-	-	3 482	(3 237)	-	-	-	155	-	155
	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	484	(484)	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	6 297	-	6 297	27 345	-	-	-	-	33 642	-	33 642
	5425	за 2021г.	-	-	-	2 761	-	-	-	3 536	6 297	-	6 297
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство объектов по адресу: г. Москва, проспект Андропова, вл.9	5407	за 2022г.	1 283 932	(10 897)	1 273 035	4 144 704	-	(262 129)	-	-	5 428 636	(273 026)	5 155 610
	5427	за 2021г.	789 310	-	789 310	489 156	-	(10 897)	-	(3 536)	1 283 932	(10 897)	1 273 035

4.2. Запасы в запоре

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 запоре по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель _____
Гольм Александр
Александрович
(расшифровка подписи)

23 марта 2023 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
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)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5510	за 2022г.	909 132	-	68 970	152	(275 938)	-	(48 477)	-	-	702 317	(48 477)
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5530	за 2021г.	22 589	-	903 922	-	(17 378)	-	-	-	-	909 132	-
	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5512	за 2022г.	874 203	-	17 650	-	(275 256)	-	-	-	-	616 598	(48 325)
	5532	за 2021г.	22 490	-	869 091	-	(17 378)	-	-	-	-	874 203	-
	5513	за 2022г.	34 929	-	51 320	152	(682)	-	-	-	-	85 719	(152)
	5533	за 2021г.	98	-	34 831	-	-	-	-	-	-	34 929	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5500	за 2022г.	909 132	-	68 970	152	(275 938)	-	(48 477)	X	-	702 317	(48 477)
Итого	5520	за 2021г.	22 589	-	903 922	-	(17 378)	-	-	X	-	909 132	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.			На 31 декабря 2021 г.			На 31 декабря 2020 г.		
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	
Всего	5540	48 477	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	48 325	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	152	-	-	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из долгосрочной задолженности	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженности	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженности	Остаток на конец периода
				поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	2 836 296	4 277 055	331 915	(242 035)	-	-	-	-	7 016 159
	5571	за 2021г.	1 132 581	1 997 387	98 306	(391 978)	-	-	-	-	2 836 296
	5552	за 2022г.	2 098 332	4 234 976	328 375	-	-	-	-	-	6 661 683
	5572	за 2021г.	326 861	1 676 529	94 845	-	-	-	-	-	2 098 332
	5553	за 2022г.	44 683	-	3 540	-	-	-	-	-	48 223
	5573	за 2021г.	21 258	61 494	3 461	(41 530)	-	-	-	-	44 683
	5554	за 2022г.	893 280	42 079	-	(242 035)	-	-	-	-	306 253
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5574	за 2021г.	784 364	259 364	-	(350 448)	-	-	-	-	693 280
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5560	за 2022г.	30 569	340 332	7	(17 310)	-	-	-	-	353 598
	5580	за 2021г.	21 002	29 535	-	(19 868)	-	-	-	-	30 569
	5561	за 2022г.	30 568	149 793	-	(17 310)	-	-	-	-	163 051
	5581	за 2021г.	10 337	29 534	-	(9 303)	-	-	-	-	30 568
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5563	за 2022г.	-	2 814	7	-	-	-	-	-	2 821
	5583	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5566	за 2022г.	1	187 725	-	-	-	-	-	-	187 725
	5586	за 2021г.	10 665	1	2 241	(10 665)	-	-	-	-	1
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5550	за 2022г.	2 866 865	4 617 387	331 922	(259 345)	-	X	-	-	7 369 757
	5570	за 2021г.	1 153 583	2 026 922	98 306	(411 946)	-	X	-	-	2 866 865

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	-	-	-



Гольм Александр
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

23 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	3 210	3 047
Расходы на оплату труда	5620	75 598	30 055
Отчисления на социальные нужды	5630	17 664	8 696
Амортизация	5640	3 440	962
Прочие затраты	5650	187 920	87 580
Итого по элементам	5660	287 832	130 340
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(27 345)	(6 297)
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	260 488	124 042

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



Гольм Александр
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

23 марта 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	1 969	7 062	(3 826)	(300)	4 906
В том числе:						
по отпускам	5701	1 969	7 062	(3 825)	(300)	4 906



Гольм Александрович
Александрович
(расшифровка подписи)

(подпись)

Руководитель

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	1 872 527	378 819	-
в том числе:				
Гарантийные удержания	5801	113 964	8 663	-
Средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5802	1 758 563	370 156	-
Выданные - всего	5810	621 439	565 142	873 612
в том числе:				
Договор о последующей ипотеке Банк ДОМ РФ	5811	523 612	523 612	523 612
Векселя выданные	5812	41 530	41 530	-
Ипотека	5813	-	-	350 000
Поручительство по кредиту АО НИИДАР-Недвижимость СЗ перед БАНКН ДОМ РФ	5814	56 296	-	-



Гольм Александр
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель

23 марта 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	-	-	-	-



Гольм Александрович
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

23 марта 2023 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2022 год
АО " ТПУ «Технопарк» (специализированный застройщик)"

Москва, 2023 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год
АО ТПУ «Технопарк» (специализированный застройщик)"

1. Общие сведения

1.1. Наименование и адрес

Наименование: *Акционерное общество «Транспортно-пересадочный узел «Технопарк» (специализированный застройщик)»*

сокращенное наименование: *АО ТПУ «Технопарк» (специализированный застройщик)*

Место нахождения: г. Москва, 115432, проспект Андропова, д. 1, этаж 4, помещение 3Е-20

Дата регистрации: *19 февраля 2014 года*

Государственный регистрационный номер: 1147746148241

Основной вид деятельности: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Аудитор: Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ-ЭСКОРТ»; сокращенное наименование - ООО «АУДИТ-ЭСКОРТ»;

Государственный регистрационный номер -1027700309669

Место нахождения - 115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58, пом. XVIII, К 151, этаж 3

Общество является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»

Регистрационный номер записи в реестре аудиторских организаций (ОРНЗ) – 11606054905

Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов организации:

Генеральный директор: Гольм Александр Александрович

Ревизор Гольм Александр Александрович, утвержден Решением единственного акционера № 01-06/22-ГОСА от 20.06.2022г.

Создание Совета директоров не предусмотрено Уставом.

Формат представления числовых показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности: тыс. руб.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Общество заявляет о том, что оно намерено соблюдать Федеральный закон от 25.12.2008 N 273-ФЗ "О противодействии коррупции".

Единственный акционер Общества:

ООО «Регионы-ЮГ» (ОГРН 1157746852086) - 100%.

Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера.

1.2. Сведения об акциях

Размер уставного капитала составляет 1 000 000 руб. (Один миллион рублей), состоящий из 1 000 (Одной тысячи) обыкновенных именных акций, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая. Акции полностью оплачены.

Единственный акционер Общества – ООО «Регион-Юг».

Акции Организации не допускались к обращению организатором торговли на рынке ценных бумаг.

1.3. Сведения об изменениях к Уставу

В отчетном периоде изменения в Устав не вносились.

1.4. Филиалы и представительства

Филиалов и представительств нет

1.5. Описание характера операций и основных видов деятельности

Основным видом деятельности *АО ТПУ «Технопарк» (специализированный застройщик)* является строительство зданий и сооружений.

В отчетном году осуществлялись функции заказчика – застройщика по строительству ЖК с подземной автостоянкой по адресу : г. Москва, пр. Андропова ,вл.9/1 и Детского учебного учреждения по адресу: пр. Андропова, вл.9/2 , иная деятельность, отвечающая целям Общества и не противоречащая законодательству.

1.6. Лицензии и допуски

Организация не осуществляет лицензируемые виды деятельности, и виды деятельности, которые обязывают быть членом СРО.

1.7. Численность работающих

Среднегодовая численность работающих за 2022 г: 24 человека

Среднегодовая численность работающих за 2021 г: 11 человек

Численность работающих на отчетную дату 31.12.2022г.: 34 человека

Численность работающих на отчетную дату 31.12.2021г.: 31 человек

2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами.

2.1. Информация о бенефициарных владельцах¹ Общества.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. основными бенефициарными владельцами Общества являлись:

Карпов Александр Михайлович, доля косвенного владения – 67 %

Мори Амирхан Аликович, доля косвенного владения – 33 %.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. основным бенефициарным владельцем Общества являлся Карпов Александр Михайлович.

¹ Бенефициарный владелец - это физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25% в капитале) клиентом - юридическим лицом либо имеет возможность контролировать действия клиента (ст. 3 Закона N 115-ФЗ). В отличие от Закона N 115-ФЗ Налоговый кодекс употребляет термин "взаимозависимые лица".

2.2. Организации (лица), которые контролируют Общество и которые контролируются обществом.

№п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	Гольм Александр Александрович	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Акционерного общества	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию
2	ООО «РЕГИОНЫ-Юг»	Юридическое лицо имеет право распоряжаться 100 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции Акционерного общества	Юридическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию
3	Карпов Александр Михайлович	Физическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции Акционерного общества	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию
4	Мори Амирхан Аликович	Физическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции Акционерного общества	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию
5	Общество с ограниченной ответственностью «Дрим Ривер»	юридическое лицо, в котором Акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица	Организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
6.	Акционерное общество «Группа компаний «РЕГИОНЫ»	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же

			юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).
7.	Акционерное общество «КОЛИНВЕСТ»	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).

Под характером отношений, указанным в таблице, подразумевается, что у Организации имеется право распоряжаться (прямо или косвенно) более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица. Организация не входит в группу.

2.3. Операции со связанными сторонами

2.3.1. Остатки по операциям со связанными сторонами на 31 декабря 2021 года (на конец периода)

Остатки по операциям со связанными сторонами на 31 декабря 2021 года

Наименование показателя	ООО «Регион-Юг» Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Финансовые вложения	288 061	-	-	-	288 061
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	3 469	-	-	-	3 469
Дебиторская задолженность	34 202	-	-	-	34 202

Наименование показателя	ООО «Регион-Юг» Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	44 684	-	-	-	44 684

V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Кредиторская задолженность	655	-	-	-	655

2.3.2. Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами за 2021 год

Наименование показателя	ООО «Регион-Юг» Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
Коммерческие расходы	(245)	-	-	-	(245)
Проценты к получению	34 104	-	-	-	34 104
Прибыль (убыток) до налогообложения	33 859	-	-	-	33 859

2.3.3. Остатки по операциям со связанными сторонами на 31 декабря 2022 года

Наименование показателя	ООО «Регион-Юг» Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Финансовые вложения	656 756	-	-	-	656 756
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	3 469	-	-	-	3 469
Дебиторская задолженность	67 391	-	-	-	67 391

Наименование показателя	ООО «Регион-Юг» Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	48 223	-	-	-	48 223
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Кредиторская задолженность	625	-	-	-	625

Резервы в отношении расчетов со связанными сторонами не отражались в 2022г. (2021г).

2.3.4. Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами за 2022 год

Наименование показателя	ООО «Регион-Юг» Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
Коммерческие расходы	(360)	-	-	-	(360)
Проценты к получению	33 189	-	-	-	33 189
Проценты к уплате	(3 540)	-	-	-	(3 540)
Прибыль (убыток) до налогообложения	29 289	-	-	-	29 289

2.3.3. Информация о размере вознаграждения ключевому управленческому персоналу

К ключевому управленческому персоналу Организация относит генерального директора.

Тыс.руб.

Номер строки	Наименование	2021	2022
1	Краткосрочные вознаграждения	1 206	1 250
2	Страховые взносы	366	369
3	Вознаграждения работникам по окончании трудовой деятельности	-	-
4	Прочие долгосрочные вознаграждения работникам	-	-
5	Выходные пособия	-	-
6	Итого	1 572	1 619

2.3.4. Потоки денежных средств по операциям со связанными сторонами

(за 2022 год)

Тыс.руб.

Раздел, номер строки и наименование показателя отчета о движении денежных средств	Сумма за отчетный период показателя отчета о движении денежных средств по операциям со связанными сторонами	Наименование связанной стороны
Денежные потоки от инвестиционной деятельности, стр. 4223 «Платежи в связи с предоставлением займов другим лицам»	371 355	ООО Регионы-ЮГ
Денежные потоки от инвестиционной деятельности, стр. 4213 «Поступления от возврата предоставленных займов»	2 660	ООО Регионы-ЮГ
Денежные потоки от текущих операций, стр. 4121, «Платежи поставщикам за услуги»	390	ООО Регионы-ЮГ

Денежные потоки от текущих операций, стр. 4122, «Платежи в связи с оплатой труда работников»	1 619	Гольм А.А.
--	-------	------------

(за 2021 год)

Тыс.руб.

Раздел, номер строки и наименование показателя отчета о движении денежных средств	Сумма за отчетный период показателя отчета о движении денежных средств по операциям со связанными сторонами	Наименование связанной стороны
Денежные потоки от инвестиционной деятельности, стр. 4213 «Поступления от возврата предоставленных займов»	38 800	ООО Регионы-ЮГ
Денежные потоки от текущих операций, стр. 4121, «Платежи поставщикам за услуги»	20 149	ООО Регионы-ЮГ
Денежные потоки от текущих операций, стр. 4122, «Платежи в связи с оплатой труда работников»	1 572	Гольм А.А.

3. Учетная политика

Настоящий бухгалтерский отчет Общества подготовлен на основе следующей учетной политики.

3.1. Основа составления

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил (стандартов) бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации.

Первичные документы оформляются в соответствии с требованиями Приказа Минфина России от 16.04.2021 N 62н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете".

Бухгалтерская (финансовая) отчетность **АО ТПУ «Технопарк» (специализированный застройщик)** подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

В 2022 г. на деятельность организаций в Российской Федерации оказывает существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. А именно - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

Организация принимает во внимание указанные факторы.
Оценка руководства Организации последствий влияния микро- и макроэкономических условий на деятельность:

- на оценочные значения влияния не оказано,
- на систему управления финансовыми рисками влияния не оказано,
- на оценку непрерывности деятельности влияния не оказано.

У собственников и руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать организацию или существенно сократить ее деятельность.

Организация понесла чистый убыток в сумме 465 614,0 тыс.руб. за 2022 год (141 835,0 тыс.руб. за 2021 г.), и на 31.12.2022 обязательства Организации превысили общую сумму ее активов на сумму 613 065 тыс. руб. (на 31.12.21 г. на 147 451,0 тыс.руб.).

В организации:

- стоимость чистых активов является отрицательной величиной и составляет (613 065,0 тыс.руб) за 2022 г., (147 451,0 тыс.руб.) за 2021 г.;
- наличие отрицательных денежных потоков от операционной деятельности, отраженных в финансовой отчетности за текущий и прошлые периоды: за 2022 г. в сумме (3 814 034) тыс. руб. (за 2021г. (1 739 854) тыс. руб.).

Данные события указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность, и, следовательно, что организация может оказаться не в состоянии реализовать свои активы и выполнить свои обязательства в ходе обычной деятельности.

Причиной убытков является тот факт, что в 2022 г. Общество осуществляет функции застройщика строительства Жилого комплекса с подземной автостоянкой и Детского учебного учреждения на 50 мест с целью дальнейшей реализации жилых квартир, нежилых помещений и машиномест по адресу г. Москва, проспект Андропова, вл.9. Разрешение на строительство 77-164000-019645-2021 от 01.01.2021г.

Строительство осуществляется подрядным способом, заключен договор генерального подряда с ООО «ГЭС КОНСТРАКШН». Технический заказчик АО «РЕГИОН-Строй».

Реализация проекта осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" с привлечением средств участников долевого строительства с применением счетов-эскроу.

Передача объектов участникам долевого строительства планируется в 1 квартале 2024г. В соответствии с Учетной политикой Общества выручка от реализации объектов недвижимости по договорам участия в долевом строительстве отражается в бухгалтерском учете на дату подписания каждого акта передачи объекта после получения разрешения на ввод в эксплуатацию. До этого момента прямые расходы на строительство инвестиционного объекта отражаются на сч. 08.33.1, прямые на содержание застройщика отражаются на счете 20.33. Управленческие расходы, отражаемые на счете 26, ежемесячно списываются на счет 90.08.01, расходы на продажу, отражаемые на счете 44, ежемесячно списываются на счет 90.07.01. за счет чего и образовался убыток текущего года.

Источником финансирования строительства инвестиционного объекта является кредит, полученный в уполномоченном Банке в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ, БАНК ДОМ РФ по кредитному договору от 17.12.2020г. № 90-036/КЛ-20. Окончательный срок погашения кредита в соответствии с кредитным договором 31.12.2024г.

Доходов от иных видов деятельности в 2022 году Организация не имела.

Руководство Общества намерено продолжать деятельность в 2023 году. Уверенность в способности Организации продолжать свою деятельность непрерывно в течение указанного срока обусловлена наличием планов и условий для их выполнения, а также доступных источников финансирования для их осуществления, направленных на обеспечение такой способности.

После реализации проекта по застройке Жилого комплекса Организация ожидает покрытия накопленного убытка и получения прибыли.

3.2. Активы и обязательства в иностранных валютах

Пересчет стоимости активов в иностранной валюте по мере изменения курса

По мере изменения курса рубля производится пересчет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте (за исключением выданных авансов). Пересчет осуществляется по официальному курсу ЦБ РФ, действовавшему на дату совершения операции в иностранной валюте и на последнее число отчетного месяца; средняя величина курсов при пересчете не применяется.

Основание: пункт 7 ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

По состоянию на 31 декабря 2022г активов и обязательств в иностранных валютах нет.

3.3 Оценка справедливой стоимости

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Организация применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные.

3.4. Капитальные вложения

Учет затрат на капитальные вложения начиная с 2022г. осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

При переходе на ФСБУ 26/2020 Организация применяет стандарт перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Под капитальными вложениями понимаются затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

В сумму фактических затрат при признании капитальных вложений включаются затраты на:

- а) приобретение имущества, предназначенного для использования непосредственно в качестве объектов основных средств или их частей либо для использования в процессе приобретения, создания, улучшения и (или) восстановления объектов основных средств;
- б) строительство, сооружение, изготовление объектов основных средств;
- в) коренное улучшение земель;
- г) подготовку проектной, рабочей и организационно-технологической документации (архитектурных проектов, разрешений на строительство, др.);
- ж) улучшение и (или) восстановление объекта основных средств (например, достройка, дооборудование, модернизация, реконструкция, замена частей, капитальный ремонт стоимостью более 1 000 000 руб., технические осмотры, техническое обслуживание);
- з) доставку и приведение объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, в том числе его монтаж, установку;
- и) проведение пусконаладочных работ, испытаний.

При осуществлении капитальных вложений на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев в капитальные вложения включается сумма денежных

средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается в порядке, аналогичном порядку, установленному Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008).

При осуществлении капитальных вложений по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) полностью или частично неденежными средствами, фактическими затратами (в части оплаты неденежными средствами) считается справедливая стоимость передаваемых имущества, имущественных прав, работ, услуг.

Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

При невозможности определения справедливой стоимости передаваемых имущества, имущественных прав, работ, услуг фактическими затратами считается справедливая стоимость приобретаемых имущества, имущественных прав, работ, услуг.

При невозможности определения справедливой стоимости как передаваемых, так и приобретаемых имущества, имущественных прав, работ, услуг фактическими затратами считается балансовая стоимость передаваемых активов, фактические затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг.

Основание: пункт 14 ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения".

Фактическими затратами в имущество, которое организация получает безвозмездно, считается справедливая стоимость этого имущества.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени (более 6-ти месяцев) и существенных расходов на приобретение (более 100 000 руб.), сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

а) понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией, (достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана) в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

б) определена сумма понесенных затрат или приравненная к ней величина.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при соблюдении условий, установленных настоящим пунктом, вне зависимости от того, осуществлены ли они при первоначальном приобретении, создании объектов основных средств или при последующем улучшении и (или) восстановлении их.

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств.

Капитальные вложения классифицируются в бухгалтерском учете исходя из целей управления организацией, включая нужды анализа, контроля и отчетности.

Последующий учет капитальных осуществляется с учетом тестирования на обесценение. Организация перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяет капитальные вложения на обесценение в порядке, установленном МСФО (IAS) 36. И в случае установления обесценения отражает в бухгалтерском учете убыток от обесценения (Д91.2 К08

«Обесценение»). При установлении обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

В бухгалтерском балансе капитальные вложения отражаются по фактическим затратам на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление ОС за вычетом их обесценения.
Основание: п. 17 ФСБУ 26/2020.

Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами.

В случае фактического начала эксплуатации части объекта капитальных вложений до завершения капитальных вложений в целом, организация признает объектом основных средств такую часть капитальных вложений.

3.5. Основные средства

Учет основных средств (далее-ОС) начиная с 2022г. осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Порядок перехода на ФСБУ 26/2020 - альтернативный.

При переходе на ФСБУ 6/2020 "Основные средства" Организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, проводит единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному). Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость, признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства" в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и настоящей учетной политикой.

Основание: п. п. 48, 49 ФСБУ 6/2020

Для целей бухгалтерского учета объектом основных средств считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

- а) имеет материально-вещественную форму;
- б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;
- в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана)
- д) стоимость объекта 100 000 руб. и более за единицу.

Объекты основных средств стоимостью не более 100 000 руб. за единицу списываются в расходы в момент принятия их к учету. Для обеспечения надлежащего контроля за наличием и движением таких активов организуется забалансовый учет.

Основание: п.5 ФСБУ 6/2020

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;

б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;

в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Существенной признается ожидаемая к поступлению сумма превышающая 500 000 руб.

Критерий существенности величины затрат на капитальные ремонты, технические осмотры, техническое обслуживание ОС, проводимые с периодичностью более 12 месяцев (более обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев)- 100 000 рублей.

Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020.

Затраты по текущему ремонту основных средств сразу включаются в себестоимость продукции; работ; услуг. Резерв на ремонт ОС не создается.

Классификационные виды ОС

- инвестиционная недвижимость
- здания, сооружения,
- машины и оборудования (кроме офисного),
- офисное оборудование, производственный и хозяйственный инвентарь,
- земельные участки,
- другие виды основных средств.

Основание: п. 11 ФСБУ 6/2020

Групповой учет ОС не ведется.

Основание: п. 7.4 ПБУ 1/2008

Аналитический учет основных средств ведется отдельно по каждому инвентарному объекту по следующим признакам классификации:

- ✓ По признаку субъекта использования (основные средства эксплуатируемые самостоятельно, сданные в аренду)
- ✓ По признаку участия в основной деятельности (основные средства, используемые в процессе производства, основные средства непромышленного характера).

Переоценка основных средств не производится. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Основание: пункт 13 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Организация перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяет объекты на обесценение в порядке, установленном МСФО (IAS) 36. И в случае установления обесценения отражает в бухгалтерском учете убыток от обесценения (Д91.2 К02 Обесценение). Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой

стоимости". При установлении обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

Инвентарным объектом основных средств признается объект основных средств со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций, или обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы.

Комплексом конструктивно сочлененных предметов считается один или несколько предметов одного или разного назначения, имеющие общие приспособления и принадлежности, общее управление, смонтированные на одном фундаменте, в результате чего каждый входящий в комплекс предмет может выполнять свои функции только в составе комплекса, а не самостоятельно.

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

Периодичность начисления амортизации ОС- на конец каждого месяца.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем выбытия объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Основание: пункт 33 ФСБУ 6/2020 "Основные средства"

Для всех основных средств используется один способ начисления амортизации.

Основание: пункт 35 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Амортизация по всем основным средствам начисляется линейным способом.

Основание: пункт 35 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из:

а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;

б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;

в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;

г) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

При определении срок полезного использования основных средств используется Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная постановлением Правительства РФ от 01.01.02 № 1.

В случае приобретения основных средств, бывших в употреблении, норма амортизации определяется с учетом срока использования, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации предыдущими собственниками.

Не подлежат амортизации:

- основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (в частности, земельные участки, объекты природопользования, музейные предметы и музейные коллекции);
- используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации объекты основных средств, которые законсервированы и не используются при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд.

Ежегодно элементы амортизации (срок полезного использования, ликвидационная стоимость) проверяются и в случае необходимости пересматриваются. Уровень существенности, при превышении которого необходим обязательный пересмотр элементов амортизации -10 процентов от балансовой стоимости ОС.

Основание: п. 37 ФСБУ 6/2020

Операции по учету движения основных средств оформляются с использованием первичных учетных документов, утвержденных Приказом Госкомстата РФ от 21.01.2003 г. №7.

Инвентарный учет ОС ведется с использованием инвентарных карточек учета основных средств – форма ОС-6.

Объект основных средств, который выбывает или не способен приносить организации экономические выгоды в будущем, списывается с бухгалтерского учета, при этом в учете разница между суммой балансовой стоимости списываемого объекта основных средств и затратами на его выбытие, с одной стороны, и поступлениями от выбытия этого объекта, с другой стороны, признается доходом или расходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором списывается объект основных средств.

3.6. Инвестиционная недвижимость

Учет инвестиционной недвижимости осуществляется в соответствии с Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н "Об утверждении Федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства"

Инвестиционная недвижимость представляет собой отдельную группу основных средств.

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств (далее - инвестиционная недвижимость).

Переоценка инвестиционной недвижимости не производится. После признания инвестиционная недвижимость оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Основание: пункт 13 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Организация перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяет объекты на обесценение в порядке, установленном МСФО (IAS) 36. И в случае установления обесценения отражает в бухгалтерском учете убыток от обесценения (Д91.2 К02 Обесценение). Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". При установлении обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

Инвестиционная недвижимость амортизируется в порядке, установленном для основных средств.

В бухгалтерском балансе инвестиционная недвижимость отражается по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

3.7. Долгосрчные активы, предназначенные для продажи.

Учет долгосрчных активов к продаже (далее-ДАП) осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по прекращаемой деятельности» ПБУ 16/02, утвержденного приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н.

Под долгосрчным активом к продаже понимается объект основных средств или других внеоборотных активов (за исключением финансовых вложений), использование которого прекращено в связи с принятием решения о его продаже, и имеется подтверждение того, что возобновление использования этого объекта не предполагается (принято соответствующее решение руководства, начаты действия по подготовке актива к продаже, заключено соглашение о продаже, другое). Долгосрчными активами к продаже считаются также предназначенные для продажи материальные ценности, остающиеся от выбытия, в том числе частичного, внеоборотных активов или извлекаемые в процессе их текущего содержания, ремонта, модернизации, реконструкции, за исключением случая, когда такие ценности классифицируются в качестве запасов.

Основание: пункт 10.1. ПБУ 16/02

Объект переклассифицируется в долгосрчные активы к продаже, если организация:

- приняла решение о продаже объекта;
- прекратила действия по осуществлению капитальных вложений в ОС;
- не планирует их возобновлять (за исключением действий, необходимых для подготовки объекта к продаже);
- имеет подтверждение того, что завершение вложений и последующая эксплуатация ОС не предполагаются

Основание: п. 10.1 ПБУ 16/02 "Информация по прекращаемой деятельности", п. 2 Рекомендации Р-116/2020-КПР "Долгосрчные активы к продаже - определение".

Долгосрчный актив к продаже принимается к учету по балансовой стоимости переклассифицированного ОС (п. 10.2 ПБУ 16/02).

Для учета ДАП используется отдельный аналитический счет, открытый к счету 41 "Товары".

Поступления от реализации долгосрчного актива к продаже являются прочими доходами. Такой доход признается на дату перехода к покупателю права собственности на

имущество в размере его договорной стоимости (п. п. 7, 10.1, 16 Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н).

Одновременно с признанием дохода от продажи стоимость долгосрочного актива к продаже отражается в составе прочих расходов (п. п. 11, 16 Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н).

В случае обесценения ДАП организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости ДАП над их чистой стоимостью продажи. Резерв создается по каждой единице. Тестирование на обесценение ДАП и оценка резерва производится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года. При установлении обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

Основание: пункт 30 ФСБУ 5/2019, пункт 4 ПБУ 21/2008, пункт 7 ПБУ 9/99.

В бухгалтерском балансе ДАП отражаются в составе запасов.

3.8. Аренда у арендатора ФСБУ 25/2018.

Учет аренды начиная с 2022г. ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" Организация по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает на конец 2021 г. право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 г. не пересчитываются.

При этом стоимость права пользования активом (ППА) принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой Организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

(Основание: п. п. 49, 50 ФСБУ 25/2018)

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (далее-ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается в балансе в составе строки "Основные средства".

Право пользования активом признается по фактической стоимости. Фактическая стоимость права пользования активом включает:

- а) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- б) арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- в) затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
- г) величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей. Амортизация начисляется линейным методом.

(Основание: п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018)

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Указанное выше право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- 1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

- 2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

(Основание: п. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018)

Если Организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 г.

(Основание: п. 51 ФСБУ 25/2018)

Фактическая стоимость права пользования активом и величина обязательства по аренде пересматриваются в случаях:

- изменения условий договора аренды;

- изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;

- изменения величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Дисконтирование производится с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды. При этом негарантированной ликвидационной стоимостью предмета аренды считается предполагаемая справедливая стоимость предмета аренды, которую он будет иметь к концу срока аренды, за вычетом сумм, указанных в подпункте "е" пункта 7 ФСБУ 25, которые учтены в составе арендных платежей.

По договорам лизинга годовая ставка дисконтирования определяется как отношение превышения всех платежей по договору лизинга над ценой приобретения актива с поправкой на срок лизинга, переданного в лизинг.

В случае если ставка дисконтирования не может быть определена в соответствии с порядком, указанным выше, то применяется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды. В частности, по договорам аренды, не являющимся договорами лизинга.

Ставка дисконтирования пересматривается: при изменении величины обязательства по аренде.

Изменение величины обязательства по аренде относится на стоимость права пользования активом. Уменьшение обязательства по аренде сверх балансовой стоимости права пользования активом включается в доходы текущего периода.

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

Ежемесячная сумма начисленной амортизации по ППА включается в состав расходов по обычным видам деятельности и относится на счета 08, 20, 25, 26 в зависимости от того, для чего используются арендованные активы (п. п. 5, 16, 18 Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н).

В составе расходов Общество-арендатор признает проценты и амортизацию ППА. Если арендуемые активы используются в операционной деятельности (СМР, изготовление продукции, добыча, содержание аппарата управления), то проценты включаются в состав прочих расходов ежемесячно (Д91.2 К 76.07.5). Величина процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и процентной ставки. В течение срока аренды обязательство увеличивается на сумму процентов и уменьшается на уплаченные арендные платежи (п. п. 18, 19, 20 ФСБУ 25/2018, п. п. 11, 18 ПБУ 10/99).

3.9 Нематериальные активы

Оценка нематериальных активов, приобретенных не за денежные средства

Нематериальные активы, приобретенные не за денежные средства, оцениваются по цене, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные нематериальные активы.

Основание: пункт 14 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»

Срок полезного использования нематериальных активов

Срок полезного использования нематериального актива определяется исходя из срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом.

Основание: пункт 26 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»

Амортизация нематериальных активов

Для всех нематериальных активов используется один способ начисления амортизации.

Основание: пункт 28 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»

Амортизация по всем нематериальным активам начисляется линейным способом.

Основание: пункт 28 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»

3.10 Учет запасов

Организация, начиная с отчетности за 2021г. применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Последствия изменения учетной политики организации в связи с началом применения *ФСБУ 5/2019* отражаются перспективно.

Единица учета запасов

Единицей учета материалов является номенклатурный номер.

Оценка запасов

Оценка запасов на дату приобретения осуществляется исходя из фактической себестоимости, при этом приобретенные запасы оцениваются исходя из цены поставщика с учетом существенных скидок, уступок, вычетов, премий, льгот (п. п. 2, 11, 17, 32, 33 *ФСБУ 5/2019*).

Согласно п. 28 *ФСБУ 5/2019* последующая оценка запасов после их признания (т.е. оценка на отчетную дату) производится, по наименьшей из следующих величин:

- либо по фактической себестоимости запасов;
- либо по чистой стоимости продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов это предполагаемая цена продажи за вычетом предполагаемых затрат на производство и продажу (*пункты 28-29* *ФСБУ 5/2019*).

Оценка незавершенного производства

Организация формирует незавершенное производство при оказании услуг.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг. К таким затратам относятся:

- а) материальные затраты;
- б) затраты на оплату труда;
- в) отчисления на социальные нужды;
- г) амортизация;
- д) прочие затраты.

Модель оценки незавершенного производства - в сумме фактической себестоимости.

Классификация затрат:

К прямым расходам относятся расходы на строительство.

В том числе, к прямым расходам относится:

- заработная плата руководителя проекта и главного инженера проекта и начисленные на нее страховые взносы,
- Оценочное обязательство на оплату отпусков указанных работников

В составе общехозяйственных расходов (счет 26) учитываются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом, а именно:

- заработная плата управленческого персонала (за исключением руководителя проекта и главного инженера проекта) и начисленные на нее страховые взносы;
- Оценочное обязательство на оплату отпусков указанных работников,
- арендная плата за помещения общехозяйственного назначения;
- стоимость информационных, аудиторских, консультационных и аналогичных услуг;
- амортизация основных средств управленческого и общехозяйственного назначения и расходы на их ремонт;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода списываются в себестоимость продаж (относятся в дебет счета 90.08.1 "Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения").

В составе расходов на продажу (счет 44.02) учитывается:

- заработная плата персонала отделов: рекламы, маркетинга и PRи, отдела продаж
 - начисленные на указанную заработную плату страховые взносы;
 - Оценочное обязательство на оплату отпусков указанных работников,
 - расходы на рекламу,
 - прочие расходы, отражаемые на счете 44 (расходы на содержание офиса продаж, расходы на приобретение мебели и элементов интерьера, хозяйственный инвентарь (до 100 000 руб. за ед.), расходы на обеспечение деятельности офиса продаж).
- Расходы, учтенные на счете 44.02 «Расходы на продажу», ежемесячно списываются в дебет счета 90 .07"Расходы на продажу», в полной сумме.

Списание запасов

При отпуске запасов в производство, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается ***по средней себестоимости***.

Средняя себестоимость рассчитывается периодически по мере поступления каждой новой партии запасов.

3.11 Учет товаров

Учет полученных товаров в розничной торговле

Полученные товары учитываются по стоимости их приобретения.

Учет транспортно-заготовительных расходов, возникающих при покупке товаров

Транспортно-заготовительные расходы при приобретении товаров включаются в себестоимость приобретенных товаров (счет 41 «Товары»).

Списание товаров

Для оценки всех товаров при их передаче на продажу или иные цели используется один способ.

При передаче на продажу или иные цели стоимость всех товаров списывается в расходы ***по средней себестоимости***.

3.12 Учет готовой продукции

Себестоимость, по которой учитывается готовая продукция

Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости.

Основание: П.28 ФСБУ 5/2019

В качестве учетных цен на готовую продукцию применяется фактическая производственная себестоимость.

Списание готовой продукции

Для оценки всей готовой продукции при ее передаче на продажу или иные цели используется один способ.

При передаче на продажу или иные цели стоимость всей готовой продукции списывается в расходы по фактической себестоимости каждой единицы.

3.13 Учет спецодежды и спецодежды

Спецодежда и спецодежда учитываются в порядке, предусмотренном для учета основных

средств, если данный актив используется сроком свыше 1 года и его стоимость превышает лимит отнесения к основным средствам.

Затраты на приобретение спецодежды и спецодежды сроком службы более 12 месяцев, но имеющие стоимость ниже лимита, отнесения к основным средствам, признаются расходами периода, в котором они понесены. При этом организуется оперативный учет движения указанных активов.

Основание: п.5 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

3.14 Учет финансовых вложений

Единица учета финансовых вложений

Единицей учета финансовых вложений устанавливается серия однородных финансовых вложений с одинаковым номиналом, ценой покупки, датой погашения и т.п.

Основание: пункт 5 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Стоимость финансовых вложений

Несущественные (критерий существенности определен в разделе «Организация бухгалтерского учета» учетной политики для целей бухгалтерского учета) затраты при приобретении финансовых вложений такие расходы не включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений, а относятся на прочие расходы в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету указанные ценные бумаги.

Критерий существенности- 5% от стоимости финансовых активов.

Основание: пункт 11 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Переоценка финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость

Оценка финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, корректируется ежеквартально.

Основание: пункт 20 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Учет долговых ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость

Разница между первоначальной и номинальной стоимостью долговых ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, относится на финансовые результаты (в составе прочих доходов или расходов) равномерно по мере получения дохода, причитающегося по ценным бумагам в соответствии с условиями выпуска.

Основание: пункт 22 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Расчет дисконтированной стоимости по долговым ценным бумагам и займам

По долговым ценным бумагам и займам расчет дисконтированной стоимости не производится.

Основание: пункт 23 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Списание финансовых вложений

При списании финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, они оцениваются по стоимости каждой единицы финансовых вложений.

Основание: пункт 26 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

3.15 Учет кредитов и займов

Учет прочих расходов, связанных с получением заемных средств

Расходы, связанные с получением заемных средств, учитываются в полной сумме в том отчетном периоде, когда эти затраты были произведены, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива (объекта имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует значительного времени).

Основание: пункт 8 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

Учет причитающихся процентов или дисконта по выданным векселям

Начисленные проценты или дисконт на вексельную сумму отражаются в прочих расходах в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива (объекта имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует значительного времени).

Основание: пункт 15 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

Учет причитающихся процентов или дисконта по размещенным облигациям

Начисленные проценты или дисконт по облигациям учитываются в прочих расходах в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

Основание: пункт 16 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

3.16 Резервы

Резервы под обесценение материальных ценностей

Создается резерв по обесценению запасов (в случае установления обесценения).

Для создания резерва по обесценению запасов перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проводится тест на обесценение запасов (включая незавершенное производство) по состоянию на каждую отчетную дату.

Резерв под обесценение создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов).

Резерв под обесценение запасов отражается записью:

Д90.2 (или если не было выручки от продажи запасов в отчетном периоде -91.2) К14.

При выбытии запасов, величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде. Восстановление резерва отражается записью: Д90.2 К14 красное сторно. Такая запись отражается при условии, что фактическая себестоимость товара относится в дебет счета 90.2.

В том случае, если стоимость запасов при выбытии списывается на счет 91.2, то резерв восстанавливается записью: Д91.2 К14 красное сторно.

Основание: п. 31 ФСБУ 5/2019.

Резерв сомнительных долгов

Создается резерв сомнительных долгов по расчетам с другими лицами.

Основание: пункт 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Величина резерва определяется Обществом отдельно по каждому сомнительному долгу (каждому договору с контрагентом) в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. При этом во внимание принимаются индивидуальные особенности контрагентов, тенденции в их платежеспособности, последующих расчетах и платежах, а также результаты анализа предполагаемых будущих денежных поступлений, поставок товаров, выполнения работ, оказания услуг с учетом последствий событий, произошедших после отчетной даты в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету событий после отчетной даты. Методика формирования резерва по сомнительным долгам утверждается приказом по Обществу.

Резервирование расходов по сомнительным долгам производится следующим образом:
Менее 45 дней Не создавать

От 45 до 90 дней В объеме 50% от суммы долга

Свыше 90 дней На полную сумму долга

При оценке дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по

сомнительным долгам учитываются следующие обстоятельства:

- а) нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- б) отсутствие обеспечения долга (залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т. п.);
- в) возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Основание: пункт 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Обоснованность признания и величина оценочного обязательства проверяются Обществом по состоянию на 31 декабря отчетного года в ходе проведения инвентаризации расчетов с дебиторами и кредиторами, а также при наступлении новых событий, связанных с этим обязательством.

Резервы предстоящих расходов

Резервы предстоящих расходов не создаются.

Основание: пункт 72 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Резерв под обесценение финансовых вложений

Резерв под обесценение финансовых вложений создается ежегодно по состоянию на 31 декабря каждого отчетного года в следующем порядке.

По состоянию на 31 декабря каждого года проводится проверка наличия условий устойчивого снижения стоимости (обесценение) финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, а также корректируется сумма созданного резерва под обесценение финансовых вложений.

Критерий существенности изменения расчетной стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, по сравнению с учетной стоимостью установлен в размере 5 процентов.

В зависимости от наличия обстоятельств резервы под обесценение финансовых вложений создаются в следующих размерах.

	Долговые инструменты. Нарушение должником сроков исполнения обязательства	Долговые инструменты. Возбуждение процедуры банкротства в отношении должника	Долевые инструменты.
Просрочка больше 90 календарных дней	100%	100%	неприменимо
Чистые активы (ЧА), приходящиеся на долю владения Организации, отрицательные или менее балансовой стоимости финансового вложения по данным последней выпущенной бухгалтерской (финансовой) отчетности			На разницу между балансовой стоимостью финансового вложения и долей чистых активов, принадлежащих Организации. При отрицательных ЧА-100%
Возбуждение процедуры банкротства в отношении должника			100%

На сумму создаваемых резервов делаются записи по дебету счета 91 "Прочие доходы и расходы" и кредиту счета 59 "Резервы под обесценение вложений в ценные бумаги". При повышении рыночной стоимости финансовых активов, по которым ранее были созданы соответствующие резервы, производятся записи по дебету счета 59 "Резервы под обесценение вложений в ценные бумаги" в корреспонденции со счетом 91 "Прочие доходы и расходы". Аналогичная запись делается при списании с баланса ценных бумаг, по которым ранее были созданы соответствующие резервы.

3.17. Метод расчета оценочного обязательства по оплате отпусков:

При расчете оценочного обязательства по оплате отпусков производится точный расчет обязательства по каждому работнику с последующим суммированием полученных результатов. Производится оценка обязательства по одному работнику - это сумма, которую надо было бы ему выплатить в качестве отпускных либо как компенсацию за неиспользованный отпуск при увольнении, если бы он уходил в отпуск или увольнялся непосредственно на отчетную дату (разд. II Методических рекомендаций МР-1-КпТ "Оценочные обязательства по расчетам с работниками").

Величина резерва на оплату отпусков включает страховые взносы, относящиеся к сумме отпускных (компенсации за неиспользованный отпуск) (Письмо Минфина России от 27.01.2012 N 07-02-18/01, разд. II Методических рекомендаций МР-1-КпТ "Оценочные обязательства по расчетам с работниками"). При последующем начислении взносов на сумму отпускных взносы относятся за счет резерва.

3.18 Учет доходов

Классификация доходов

К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:

- выручку от продажи жилых и нежилых помещений, машиномест, мотомест, кладовок
- поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг

Основание: пункт 4 ПБУ 9/99 «Доходы организации»

Метод признания доходов и расходов

Доходы и расходы признаются методом начисления на дату передачи товаров, результатов выполненных работ, на дату оказания услуг покупателю, по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.

Доходы от деятельности застройщика, связанной со строительством объектов девелопмента по договорам участия в долевом строительстве (далее-ДУДС), признаются на дату передаточного акта передачи помещения собственнику в рамках исполнения ДУДС.

Основание: пункт 12,13 ПБУ 9/99 «Доходы организации».

3.19 Учет расходов

Расходы будущих периодов

К расходам будущих периодов относятся лицензии на программы, подписка на периодические издания.

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

Основание: пункт 65 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Незавершенное производство

Модель оценки незавершенного производства - в сумме прямых затрат без включения косвенных затрат.

Основание: пункт 64 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Порядок признания управленческих и коммерческих расходов

Управленческие и коммерческие расходы не распределяются и признаются в периоде возникновения.

Основание: пункт 9 ПБУ 10/99 «Расходы организации»

Учет расходов на научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы

Расходы на научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы списываются линейным способом.

Основание: пункт 11 ПБУ 17/02 «Учет расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы»

Расходы, связанные со строительством жилого дома и социальных объектов.

Учет расходов осуществляется на следующих счетах:

- на счете 08.33.1 «Строительство объектов основных средств» организация аккумулирует расходы, связанные со строительством жилого комплекса и детского учебного учреждения, расположенных по адресу: г. Москва, проспект Андропова, владение 9/1 и 9/2.

- на счете 20.33 организация накапливает прямые расходы по деятельности Застройщика.

3.20 Учет расчетов по налогу на прибыль

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

(Основание: абз. 2 п. 3 ПБУ 18/02)

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

(Основание: абз. 3 п. 22 ПБУ 18/02)

Налоговая стоимость актива определяется в порядке, определенном МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль", как сумма, которая для целей налогообложения подлежит вычету из любых налогооблагаемых экономических выгод, которые будут поступать в организацию при возмещении балансовой стоимости этого актива. Если они не будут подлежать налогообложению, налоговая стоимость соответствующего актива считается равной его балансовой стоимости.

Налоговая стоимость обязательства определяется в порядке, определенном МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль", как его балансовая стоимость, уменьшенная на суммы, которые в будущих периодах будут подлежать вычету в налоговых целях в отношении данного обязательства. Если доходы получены авансом, налоговая стоимость возникшего в результате обязательства равна его балансовой стоимости за вычетом любой суммы соответствующего дохода, в которой он не будет облагаться налогом в будущих периодах.

(Основание: п. 8 ПБУ 18/02, п. п. 7, 8 МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль", п. 7.1 ПБУ 1/2008)

В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и обязательства отражаются развернуто.

3.21 Денежные средства и денежные эквиваленты

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- ✓ депозитные вклады, по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев;

- ✓ высоколиквидные векселя, которыми будет произведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев

Высоколиквидные векселя, это ценные бумаги наиболее крупных, ликвидных и надёжных компаний со стабильными показателями получаемых доходов и выплачиваемых дивидендов, энергетических, газовых, нефтяных и телекоммуникационных компаний. Список российских компаний формирует ММВБ (Котировальный список "А" 1-го уровня).

3.22 Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация активов и обязательств проводится в соответствии с требованиями статьи 11 Закона РФ от 06.12.2011г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», в случаях, установленных в п.3 ст.11. Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости, на основании приказов по Организации. Инвентаризация объектов основных средств проводится один раз в три года.

Выявленные при инвентаризации расхождения между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета отражаются на счетах бухгалтерского учета в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.

4. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской (финансовой) отчетности

Организация подвержена финансовым рискам.

К финансовым рискам относятся: рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности.

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют. Управление рыночным риском осуществляется с целью удерживать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги). В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Организацией формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Риск ликвидности связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Организацией как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Организации.

5. Курсы валют на отчетную дату

Дата	1 Доллар США	1 ЕВРО
с 31 декабря 2021 года	74,2926	84,0695
с 31 декабря 2022 года	70,3375	75,6553

6. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Отчета о финансовых результатах.

6.1.Комментарии к Отчету о финансовых результатах. Информация о доходах по обычным видам деятельности.

В отчетном периоде отсутствовали доходы по обычными видами деятельности АО
тысяч рублей

Наименование	Показатель за 2021г.	Показатель за 2022г.	Абсолютное изменение, в тыс.руб.	Относитель ное изменение, в %
Оказание услуг	-	-	-	-
Продажа товаров	-	-	-	-
Прочая реализация	-	-	-	-
Итого	-	-	-	-

6.2. Информация о прочих доходах

В составе прочих доходов Общества признаны:
тысяч рублей

Наименование	2021 год	2022 год
Проценты к получению	34 105	33 189
Безвозмездно полученное имущество	-	3 856
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	22	300
Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	-	152
Итого	34 127	37 497

6.3 Информация о прочих расходах

В составе прочих расходов Общества признаны:
тысяч рублей

Наименование расходов	2021 год	2022 год
Комиссия банка за поддержание лимита кредитования	32 501	1 857
Резерв оценочное обязательство по обременительному договору (ДОУ)	10 897	262 129
Проценты к уплате	37 778	43 244
Резервы по сомнительным долгам	-	48 477
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно	-	581
Административные штрафы	850	7
Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	2 241	1 218
Прочие расходы	2 813	402
Итого	87 080	357 915

Обесценение запасов до чистой стоимости продажи не установлено.

Обесценение основных средств и иных внеоборотных активов не установлено.

Переоценка основных средств и иных внеоборотных активов не производилась, т.к. не предусмотрено учетной политикой.

Реструктуризации деятельности, прекращения деятельности, организации в отчетном периоде не было.

Расходов, связанных с урегулированием судебных разбирательств, не производилось.

6.4 Договоры аренды, по которым Организация выступает в качестве арендатора

Организация с 2022г. по операциям аренды применяет ФСБУ 25/2018 .

Переменные арендные платежи, зависящие от ценовых индексов или процентных ставок не установлены.

Доходов и расходов, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде нет.

Затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды не производились.

Денежные потоки, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды на 31.12.22 г. (31.12.21 г.), отсутствовали.

Затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях не производились.

Пересмотр фактической стоимости и обязательства по аренде в отчетном периоде производился. Корректировки, связанные с пересчетом представлены в таблице ниже «Обязательства по долгосрочной аренде» и «Активы по долгосрочным договорам аренды, в соответствии с условиями которых Организация является арендатором».)

Установлены ограничения на использование предмета аренды: земельные участки предоставлены в аренду для целей строительства, иное использование земельных участков не допускается.

Активы по долгосрочным договорам аренды,
в соответствии с условиями которых Организация является арендатором

	Основные средства 2022 г.	Инвестиционная недвижимость 2022г.	Основные средства 2021 г.	Инвестиционная недвижимость 2021г.
Тыс.руб.				
Остаток на 1 января	198 139,0	-	-	-
Амортизационные отчисления за период	86 317,0	-	-	-
Корректировки, связанные с пересчетом	- 16 951,0	-	-	-
Списание	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря	94 871,0	-	198 139	-

Обязательства по долгосрочным договорам аренды,
в соответствии с условиями которых Организация является арендатором

тыс. руб.	Номинальная ставка процента (интервал)	Год погашения	Балансовая стоимость Долгосрочные на 31.12.22	Балансовая стоимость Краткосрочные на 31.12.22	Балансовая стоимость Долгосрочные на 31.12.21	Балансовая стоимость Краткосрочные на 31.12.21
-----------	---	------------------	--	---	--	---

	процентных ставок)					
Обязательства по долгосрочной аренде в соответствии с ФСБУ 25/2018	8,01	31.12.2024	142 042	187 725	198 139	-
Обязательства по аренде, возникшие до введения в действие ФСБУ 25/2018	-	31.12.2024	164 211		495 141	

Обязательства по долгосрочной аренде

Тыс.руб.	2022 г.	2021 г.
По обязательствам, отражаемым в бухгалтерском учете в соответствии с ФСБУ 25/2018		
Обязательства по долгосрочной аренде на 1 января	198 139	-
Процентный расход	14 634	-
Оплата	- 42 079	-
Корректировки, связанные с пересчетом	- 28 652	-
Обязательства по долгосрочной аренде на 31 декабря	329 767	198 139
По обязательствам, возникшим до вступления в силу ФСБУ 25/2018 (рассрочка платежа за первый год аренды)		
Обязательства по долгосрочной аренде на 1 января	495 141	
Оплата	254 663	
Обязательства по долгосрочной аренде на 31 декабря	164 211	495 141

Будущие арендные платежи, относящихся к договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев, по которым не признается ППА и соответствующее обязательство, на 31.12.22г. и 31.12.21г.: отсутствуют.

6.4. Налог на прибыль

Применяемые налоговые ставки: 20%

Сопоставление условного расхода по налогу на прибыль с фактическим расходом по налогу на прибыль

		за 2021г.	за 2022г.
1	Прибыль (убыток) до налогообложения	(176 995)	(580 906)
2	Условные налоговые отчисления (условное возмещение) по базовой ставке (строка 1*20%)	(35 399)	(116 181)

3	Постоянный налоговый расход (доход), в том числе (=5-4):	239	889
4	доходы, не принимаемые к налогообложению		
5	расходы, не принимаемые к налогообложению	239	889
6	Возникновение (погашением) временных разниц в отчетном периоде (строка 2412 Отчета о финансовых результатах «Отложенный налог на прибыль»)	35 160	115 292
7	Поправки на доходы или расходы, принимаемые к налогообложению по ставкам налога, отличным от базовой ставки		
8	Признание (списание) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах		
9	Прочее		
10	Текущий налог на прибыль (строка 2411 Отчета о финансовых результатах «Текущий налог на прибыль»)	0	0

Налоговое воздействие временных разниц и отложенного налогового убытка

Раздел I. Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу, и отложенного налогового убытка	на 31/12/22	Отражено в ОФР	на 31/12/21
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	89 146	53 347	35 799
Резервы под снижение стоимости незавершенного производства	54 632	52 421	2 211
Оценочные обязательства и резервы	981	587	394
Проценты по кредиту	68 448	57 035	11 413
Резервы сомнительных долгов	9 695	9 695	-
Арендные обязательства	32 895	- 11 971	44 866
Материалы	6	6	-
Основные средства	10	10	-
Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые активы»)	255 813	161 130	94 683
Раздел II. Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу	на 31/12/22	Отражено в ОФР	на 31/12/21
Проценты по кредиту	81 487	69 347	12 140

Основные средства	18 974	- 20 654	39 628
Незавершенное производство	73	71	2
Проценты по обязательствам	2 312	-2 926	5 239
Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства»)	102 846	45 838	57 008

6.5. Убыток на акцию

Убыток на акцию

Тыс.руб.

Показатель	2021	2022
Базовый убыток	(142)	(466)
Количество обыкновенных акций	1000	1000
Разводненная прибыль	-	-

7.Комментарии к Бухгалтерскому балансу.

7.1.Нематериальные активы

Состав приведен в Приложении 1.

В отчетности нематериальные активы показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период использования.

Обесценение не установлено.

7.2.Основные средства

Состав активов приведен в Приложении 2.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период эксплуатации.

Обесценение не установлено.

Договорные обязательства по будущим операциям по приобретению основных средств отсутствуют.

Не амортизируемых основных средств не имеется.

Не используемых объектов основных средств не имеется.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 отражены в разделе 2 «Корректировки в связи с изменением учетной политики» «Отчета об изменении капитала».

7.3.Капитальные вложения

Балансовая стоимость капитальных вложений приводится в пояснении 2.2.

Обесценения капитальных вложений не установлено.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений отсутствуют.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 отражены в разделе 2 «Корректировки в связи с изменением учетной политики» «Отчета об изменении капитала».

7.4. Инвестиционная недвижимость

В составе активов за 2022 (2021) г. нет объектов инвестиционной недвижимости.

7.5. Долгосрочные активы к продаже

Долгосрочных активов за 2022 (2021) г. к продаже нет.

7.6. Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность

Стоимость долгосрочных финансовых вложений на 31.12.2022 года в виде участия в уставных капиталах других организаций и вкладов в совместную деятельность, по которым текущая рыночная стоимость не определяется - 0 тыс. руб.

Стоимость долгосрочных финансовых вложений на 31.12.2021 года в виде участия в уставных капиталах других организаций и вкладов в совместную деятельность, по которым текущая рыночная стоимость не определяется - 0 тыс. руб.

7.7. Финансовые активы

Состав приведен в Пояснении 3.
Обесценение не установлено.

7.8. Запасы.

Состав приведен в Приложении 4.

Наименование	31/12/2021 г.	31/12/2022 г.
Затраты на строительство Детского учебного учреждения по адресу: пр. Андропова, вл. 9/2	10 897	273 026
Резерв по обременительному договору на строительство Детское учебное учреждение по адресу: пр. Андропова, вл. 9/2	- 10 897	-273 026
Затраты на строительство ЖК с подземной автостоянкой по адресу: пр. Андропова, вл. 9/1	1 129 478	3 971 524
Общие работы по застройке пр. Андропова, вл. 9	80 514	494 265
Затраты на оформление земельного участка	368	367
Сети электроснабжения для передачи ИТЭЛМА	-	29 511
НДС по строительству Проспект Андропова, вл.9	62 675	659 943
Затраты на содержание застройщика	6 297	33 642

Наименование	31/12/2021 г.	31/12/2022 г.
Материалы	155	700
Итого	1 279 487	5 189 952

Суммы авансов (дебиторской задолженности), выданные на приобретение запасов на 31.12.21 г.- 873 393 тыс. руб., на 31.12.22 г.- 565 981 тыс. руб.

Обесценения запасов до чистой стоимости продажи не установлено.

7.9. Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, предоплаты.

Состав приведен в Приложении 5.

Информация о созданных резервах приводится в Пояснении 5

7.10. Кредиторская задолженность.

Состав приведен в Приложении 5.

Кредиторская задолженность контрагентов отражается в оценке в соответствии с условиями договоров.

7.11. Не предъявленная к оплате начисленная выручка

Договоры, по которым выручка признается по мере готовности, отсутствуют.

7.12. Прочие оборотные активы

Расшифровка к статье бухгалтерского баланса 1260 «Прочие внеоборотные активы».

Тыс.руб.

Наименование	31.12.22	31.12.21
1С: БИТ Строительство Заказчик КОРП срок 27.04.2022-01.04.2026	21	-
1С: БИТ Строительство Подрядчик КОРП срок 27.04.2022-01.04.2026	21	-
1С: БИТ Строительство Управленческий учет КОРП срок 27.04.2022-01.04.2026	145	281
1С: Бухгалтерия 8 КОРП срок 27.04.2022-01.04.2026	17	-
1С: Зарплата и управление персоналом 8 ПРОФ срок 27.09.2021-01.04.2026	16	21
1С: Предприятие 8 Лицензия на сервер срок 27.09.2021-01.04.2026	62	81
Итого	282	383

7.13. Задолженность по кредитам и займам.

Долгосрочные кредиты и займы на 31/12/21, тысяч рублей

Наименование займодавца	Сумма задолженн ости	Срок погашения задолженност и	Сумма процентов, включенная в прочие расходы	Сумма процентов, включенная в стоимость инвестиционн ого актива	Сумма дохода от временного использовани я средств, учтенных при уменьшении расходов по займам
БАНК ДОМ РФАО Кредитный договор № №90-036/КЛ- 20 от 17.12.2020	2 003 389	31.12.2026	37 778	57 167	-
ООО «РЕГИОНЫ- ЮГ» Вексель 01 0001	261	По предъявлению но не ранее 20.05.2025г.	-	20	-
ООО «РЕГИОНЫ- ЮГ» Вексель 01 0002	41 269	По предъявлению но не ранее 20.05.2025г.	-	3 133	-
ИТОГО	2 044 919		37 778	60 320	

Краткосрочные кредиты и займы на 31/12/21 отсутствуют.

Долгосрочные кредиты и займы на 31/12/22, тысяч рублей:

Наименование займодавца	Сумма задолженн ости	Срок погашения задолженност и	Сумма процентов, включенная в прочие расходы	Сумма процентов, включенна я в стоимость инвестицио нного актива	Сумма дохода от временного использования средств, учтенных при уменьшении расходов по займам
----------------------------	----------------------------	--	--	---	---

БАНК ДОМ РФАО Кредитный договор № №90-036/КЛ- 20	6 238 365	31.12.2026	80 980	342 339	-
ООО «РЕГИОНЫ- ЮГ» Вексель 01 0001	261	По предъявлению но не ранее 20.05.2025г.	-	42	-
ООО «РЕГИОНЫ- ЮГ» Вексель 01 0002	41 269	По предъявлению , но не ранее 20.05.2025г.	-	6 651	-
ИТОГО	6 279 895		80 980	349 032	-

Краткосрочные кредиты и займы на 31/12/22 отсутствуют.

7.13. Комментарии к Отчету о движении денежных средств.

Отчет о движении денежных средств представляет собой обобщение данных о денежных средствах, а также высоколиквидных финансовых вложениях, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (далее - денежные эквиваленты).

К денежным эквивалентам Организация относит открытые в кредитных организациях депозиты до востребования или краткосрочные депозиты сроком размещения менее 90 дней.

Денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности организации, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций. Денежные потоки от текущих операций, как правило, связаны с формированием прибыли (убытка) организации от продаж.

Денежные потоки организации от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов организации, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с привлечением организацией финансирования на долговой основе, приводящих к изменению величины и структуры капитала и заемных средств организации, классифицируются как денежные потоки от финансовых операций.

Денежные потоки организации, которые не могут быть однозначно классифицированы, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств свернуто показаны следующие денежные потоки:

а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);

б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;

в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;

Денежные потоки Организации, связанные с поступлением оплаты от инвесторов(дольщиков), а также направленные Организацией на оплату по строительным контрактам с подрядчиками, показываются в отчете с НДС, поскольку по операциям, связанным с реализацией по договорам инвестирования (долевого участия в строительстве), НДС начисляется по ставке 20/120 от финансового результата сделки (прибыли) по объектам производственного назначения, и не облагается НДС по объектам жилищного строительства, в связи с этим на момент получения денег от инвесторов (дольщиков) Организация не может определить финансовый результат и, соответственно, исчислить сумму налога. НДС, связанный с денежными потоками, направленными на оплату по строительным контрактам с подрядчиками в большей части включается в стоимость недвижимости. Сумма НДС, которая направляется к возмещению из бюджета - незначительна и на момент оплаты Организация также не может ее определить.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитана в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

В 2022г. (2021г) операций с иностранной валютой не осуществлялось, остатков иностранной валюты на счетах в банках на конец отчетного (сравнительного) периода нет.

Расшифровка строки 4119 "Прочие поступления"

тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2021 год	Сумма за 2022 год
-	-	-
-	-	-
Итого	-	-

Расшифровка строки 4129 "Прочие платежи":

тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2021 год	за 2022 год
Расходы на услуги банков	206	99
Штрафные санкции	6 643	1 247
Госпошлины судебные	-	339
Итого	6 849	1 685

Суммы комиссии за поддержание лимита кредитования по кредитному договору с Банком ДОМ РФ отражена в том числе по строке 4123 «Проценты по долговым обязательствам» раздела «Денежные потоки от текущих операций».

Расшифровка строки 4324 "платежи по договорам аренды":

тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2021 год	за 2022 год
Платежи по договорам аренды, по которым сформировано ППА	-	52 952
Итого	-	52 952

Расшифровка к строке баланса 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»
Тыс.руб.

Показатель	31.12.21	31.12.22
Остаток денежных средств 31.12	974	269
Остаток денежных эквивалентов 31.12 (депозиты до 3-х месяцев)	нет	нет
Итого	974	269

7.14. Уставный, добавочный и резервный капитал

тысяч рублей

Показатель	31/12/2021 г	31/12/2022 г.
Уставный капитал	1 000	1 000
Добавочный капитал	-	-
Резервный капитал	-	-

7.15. Дивиденды

Дивиденды в 2022г. (2021 г.) не распределялись и не выплачивались.

7.16. Обеспечения обязательств и платежей выданные.

Обеспечения обязательств и платежей, выданные третьим лицам

Тысяч рублей

Получатель гарантии	На 31.12.2021	На 31.12.2022
БАНК ДОМ РФ Договор о последующей ипотеке №1109/036-20 от 17.12.2020 (права аренды земельных участков)	523 612	523 612
БАНК ДОМ РФ Договор поручительства по кредиту НИИДАР 1052/358-21 от 24.01.2022	-	56 296
Векселя выданные	41 530	41 531
Итого	565 142	621 439

7.17. Обеспечения обязательств и платежей полученные.

Организация реализует проекты с использованием эскроу счетов. Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в составе активов Организации, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов – участников долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

Тысяч рублей

Гарант/договор	На 31.12.2021	На 31.12.2022
Средства участников долевого строительства, задепонированные на счетах-эскроу, поступивших	370 156	1 758 563
Гарантийные удержания по договору генерального подряда	8 663	113 964
Итого	378 819	1 872 527

7.18. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды.

Информация по сегментам в отчетности не раскрывается, поскольку в соответствии с Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 N 143н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010)" организация: не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг и ею принято решение не раскрывать в бухгалтерской отчетности информацию по сегментам.

8. События после отчетной даты

События после отчетной даты, подлежащие раскрытию в отчетности, отсутствуют. После отчетной даты величина годовых дивидендов за 2022 г. не утверждалась.

9. Урегулирование судебных разбирательств

На 31.12.2022 судебных разбирательств, по которым Организация выступает в качестве ответчика, нет.

10. Изменения в условных обязательствах и условных активах

Условных обязательств и активов не имеется.

11. Информация об изменении сравнительных показателей в связи с началом применения новых федеральных стандартов бухгалтерского учета (далее-ФСБУ)

Организация начиная с отчетности за 2022г. применяет ряд новых ФСБУ:

- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»
- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»
- ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете»

В связи с началом применения новых ФСБУ сравнительные показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021г. были изменены. Влияние перехода на новые ФСБУ на бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2021г. представлено ниже.

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2021 г.				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства	1150	4 855	196 249	201 103
Отложенные налоговые активы	1180	49 817	44 866	94 683
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(146 939)	(1 512)	(148 451)
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Отложенные налоговые обязательства	1420	12 520	44 488	57 008
Прочие обязательства	1450	495 140	198 139	693 280

12. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за этот отчетный период. Для целей составления бухгалтерской (финансовой) отчетности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее пяти процентов.

Существенные ошибки в отчетности в 2022 год не выявлены.

13. Информация по оценочным значениям

Оценочным значением является величина резерва под обесценение финансовых вложений, запасов, резерва по сомнительным долгам, других оценочных резервов.

В Организации резервы создаются под обесценение финансовых вложений и запасов, резерв по сомнительным долгам, обязательство по отпускам.

По состоянию на 31/12/22 г. (31.12.2021 г.) резервы под обесценение финансовых вложений не создавались в связи с отсутствием основания для их создания.

Обязательства по отпускам отражены в учете на 31/12/21 г. на сумму 1 969 тыс. руб., на 31/12/22 г. на сумму 4 906 тыс. руб.

По состоянию на 31/12/22 г. на сумму 48 477 тысяч рублей были созданы резервы под просроченную дебиторскую задолженность, не обеспеченную залогом, поручительством на величину. (на 31/12/21 г. резерв по сомнительным долгам не создавался в связи отсутствием оснований для его создания).

Резерв под обесценение запасов на 31.12.22 г. составил 273 026,0 тыс. руб. (на 31.12.21 г. – 10 897,0 тыс.руб.). Резерв создается на сумму затрат по строительству ДОУ.

14. Информация по прекращаемой деятельности

В 2022 (2021г.) году информация о прекращаемой деятельности отсутствует.

15. Государственная помощь

Организация в 2022г. (2021г.) не получала государственную помощь, бюджетные средства и бюджетные кредиты.

16. Принятые организацией цели, политика и процессы управления капиталом

Цель организации - реализация инвестиционного проекта строительства Жилого комплекса с подземным паркингом и социальной инфраструктурой, расположенного по адресу: г. Москва, проспект Андропова, вл. 9/1,9/2, где АО "ТПУ Технопарк" (специализированный застройщик) выступает в качестве застройщика и арендатором земельных участков, на которых будет реализован проект.

Генеральный директор

Гольм Александр Александрович

23.03.2023

