

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах и приложений к ним
за 2021 год по АО «МИЦ-Подмосковье»

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

1.1. Реквизиты:

Полное наименование	Акционерное общество «МИЦ-Подмосковье»		
Краткое наименование	АО «МИЦ-Подмосковье»		
ИНН	5017125744		
Вид(ы) деятельности	Виды деятельности: - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом; - Предоставление займов и прочих видов кредита; - Деятельность в области фотографии; - Деятельность головных офисов; - Деятельность холдинговых компаний; - Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки		
ОКПО	60130708		
Юридический адрес	143500, Московская обл, г Истра, проезд Охотничий, зд. 3, этаж Мансардный, помеш. 16		
Фактический адрес	143500, Московская обл, г Истра, проезд Охотничий, зд. 3, этаж Мансардный, помеш. 16		

1.2. Учредители Общества и бенефициары – физические лица.

Ф.И.О.	Гражданство	Доля в УК	Информация об оплате доли
Копылков Александр Михайлович	РФ	28% - 2 800,00	Оплачено 100%
Рябинский Андрей Михайлович	РФ	42% - 4 200,00	Оплачено 100%
Фатеев Сергей Анатольевич	РФ	30% - 3 000,00	Оплачено 100%

1.3. Информация об органах управления Общества

Органы управления	Наименование	Состав	Компетенция
Единоличный исполнительный орган	Генеральный директор	Фрисман Сергей Львович	В соответствии с Уставом

1.4. Численность за 2021 год составила – 1 человек.

1.5. Обособленных подразделений Общество не имеет.

1.6. Совместная деятельность не осуществлялась.

1.7. Общество не является энергоемким, энергия потребляется в офисе.

Изменения в учетную политику в 2021 году не вносились.

Прекращаемая деятельность и события после отчетной даты в 2021 году отсутствовали.

1.8. Непрерывность деятельности

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008) руководство выполнило оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Подтверждение намерений:

- налоги в бюджет уплачены в полной мере и в полном объеме;

- срок погашений заемных средств – 29.09.2023 г., т.е. у Общества отсутствует просрочка оплаты по своим обязательствам;

- Планы Общества по погашению заемных средств;

Общество предполагает погасить заемные средства за счет поступления денежных средств по предоставленным займам, задолженность по которым была приобретена по договору уступки права требования.

Общество предполагает получить в 2023 г. заемные средства на погашения ранее полученных заемных обязательств. Окончательное погашение заемных средств Общество планирует осуществить за счет доходов, которые будут получены от дочерней компании ООО «Специализированный застройщик Измалково недвижимость».

Таким образом, Общество не имеет намерения и необходимости ликвидации или существенного сокращения деятельности и будет продолжать свою деятельность в течение периода как минимум в 12 месяцев со дня отчетной даты.

Руководство Общества полагает, что в течение двенадцати месяцев после даты утверждения настоящей отчетности в распоряжении Общества будут достаточные финансовые ресурсы, включая имеющиеся денежные средства, денежные средства от операционной деятельности и заемные средства.

1.9. Совместная деятельность не осуществлялась.

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

2.1. Годовая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным Законом РФ от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а так же Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов РФ.

2.2. Общество применяет общую систему налогообложения.

2.3. В соответствии с Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными приказом Минфина РФ от 13.06.1995 года № 49, инвентаризации подлежат: все имущество Общества, независимо от местонахождения, и все виды финансовых обязательств.

2.4. На счете 26 «Общехозяйственные расходы» обобщаются информация о расходах для нужд управления, не связанных непосредственно с производственным процессом. В частности, на этом счете могут быть отражены следующие расходы:

- ☐ административно-управленческие;
- ☐ содержание общехозяйственного персонала;
- ☐ амортизационные отчисления и расходы на ремонт основных средств управленческого и общехозяйственного назначения;
- ☐ арендная плата за помещения общехозяйственного назначения;
- ☐ оплата информационных, аудиторских, консультационных и т.п. услуг;
- ☐ другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

При осуществлении деятельности, не связанной с производственным процессом счет 26 «Общехозяйственные расходы» используется для обобщения информации о расходах на ведение этой деятельности.

2.5. Единницей учета финансовых вложений являются:

- ☐ отделимая ценная бумага;
- ☐ заем выданный;
- ☐ каждый случай участия в капитале организации или простом товариществе, не оформленный ценной бумагой;
- ☐ каждое право требование (приобретенная дебиторская задолженность);
- ☐ иные аналогичные объекты.

2.6. Фактически затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;

- суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;
- иные затраты (например: проценты, комиссии), непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

2.7. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на приобретение, сооружение и изготовление основных средств за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактическими затратами могут быть:

- ☐ суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставки их поставщику, договором купли-продажи (продавцу);
- ☐ суммы, уплачиваемые организацией за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением основных средств;
- ☐ регистрационные сборы, государственные пошлины и другие аналогичные платежи, связанные с приобретением, получением прав собственности на объект основных средств;
- ☐ таможенные пошлины;
- ☐ не возмещаемые налоги, связанные с приобретением объекта основных средств;
- ☐ начисленные до принятия объекта основных средств к бухгалтерскому учету проценты по заемным средствам, если они привлечены для приобретения, сооружения или изготовления этого объекта;
- ☐ вознаграждения, уплачиваемые посреднической организацией, через которую приобретен объект основных средств:
 - платежи по страхованию имущества от места приобретения до места хранения и эксплуатации; банковские расходы, непосредственно связанные с приобретением объектов основных средств;
 - транспортные расходы, связанные с доставкой объектов основных средств;
 - иные затраты, непосредственно связанные с приобретением, изготовлением и сооружением объекта основных средств и затрат по доведению их до состояния, в котором они пригодны к использованию;

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные для признания их основными средствами, и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Первоначальной стоимостью основных средств, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал Общества, признавать их денежную оценку, согласованную с учредителями, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

2.8. Общество не применяет ФСБУ 5/2019 к запасам для управленческих нужд. К этой категории относятся запасы, включаемые в состав общехозяйственных расходов и учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы». Стоимость указанных активов включается в состав расходов на управление в момент принятия к учету (п.2 ФСБУ 5/2019).

В соответствии с п. 36 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», при отпуске запасов в производство, отпуске готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по себестоимости каждой единицы.

Общество устанавливает единичей запасов номенклатурный номер (п. 6 ФСБУ 5/2019).

С целью обеспечения контроля наличия и движения запасов, переданных в эксплуатацию, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами, учет ведется с использованием забалансовых счетов.

Запасы учитываются по фактической себестоимости.

2.9. Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости их приобретения, создания при условии получения исключительного права на правообладание, определяемого в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов».

Первоначальной стоимостью нематериальных активов, приобретенных за плату признается сумма фактических затрат Общества на приобретение, создание объектов нематериальных активов за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством) и расходов по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях.

2.10. Расходами Общества признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала предприятия, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Не признаются расходами Общества выбытие активов:

- ☐ в связи с приобретением (созданием) внеоборотных активов (основных средств, незавершенного строительства, нематериальных активов и т.п.);
- ☐ вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций, приобретение акций акционерных обществ и иных ценных бумаг не с целью перепродажи (продажи);
- ☐ по договорам комиссии, агентским и иным аналогичным договорам в пользу комитента, принципала и т.п.;
- ☐ в порядке предварительной оплаты материально - производственных запасов и иных ценностей, работ, услуг;
- ☐ в виде авансов, задатка в счет оплаты материально - производственных запасов и иных ценностей, работ, услуг;
- ☐ в погашение кредита, займа, полученных организацией.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются Обществом к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

2.11. Доходами организации признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

Не признаются доходами организации:

- ☐ поступления от других юридических и физических лиц сумм налога на добавленную стоимость, акцизов и иных аналогичных обязательных платежей;
- ☐ по договорам комиссии, агентским и иным аналогичным договорам в пользу комитента, принципала и т.п.;
- ☐ авансов в счет оплаты продукции, товаров, работ, услуг;
- ☐ задатка;
- ☐ залог, если договором предусмотрена передача заложенного имущества залогодержателю;
- ☐ погашение кредита, займа, предоставленного заемщику.

Организация самостоятельно признает поступления доходов, в зависимости от их характера, условий получения и направлений деятельности подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

2.12. Организация формирует резерв по оплате предстоящих отпусков, учитывая положения ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Величина резерва предстоящих расходов на оплату отпусков по состоянию на 31 декабря определяется исходя из количества дней неиспользованного отпуска, среднедневной суммы расходов на оплату труда работников (с учетом установленной методики расчета среднего заработка) и обязательных отчислений страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, с учетом предполагаемых объемов деятельности.

Отчисления в резерв на оплату отпусков производятся ежемесячно на последнее число месяца.

2.13. Основная сумма долга (далее - задолженность) по полученному от заимодавца займу и (или) кредиту учитывается Обществом в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора в сумме фактически поступивших денежных средств или в стоимостной оценке других вещей, предусмотренной договором. Договор займа считается заключенным с момента передачи денег и других вещей (ст. 807 ГК РФ).

Основная сумма обязательств по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете Общества как кредитная задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре. В бухгалтерском учете и бухгалтерском балансе Общества обязательства отражаются в качестве кредиторской задолженности в сумме фактических денежных средств, полученных по договору займа (кредитному договору) и не погашенных на отчетную дату.

Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, являются:

- ☐ проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору);
- ☐ дополнительные расходы по займам.

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

Погашение основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете Общества как уменьшение (погашение) кредиторской задолженности.

В случае неисполнения или неполного исполнения займодавцем договора займа и (или) кредитного договора заемщик приводит информацию о недополученных суммах в пояснительной записке к годовой бухгалтерской отчетности.

Задолженность подразделяется на:

- ☐ краткосрочную
- ☐ долгосрочную.

Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, подлежащие погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную осуществляют в момент, когда по условиям договора займа и (или) кредита до возврата основной суммы долга остается 365 дней.

2.14. Информация в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010, Приказ Минфина РФ от 08.11.2010г. № 143н), Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02, Приказ Минфина РФ от 19.11.2002 № 114н), Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008, Приказ Минфина РФ от 29.04.2008 № 48н), Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), (Приказ Минфина РФ от 13.12.2010 N 167н), Положение по бухгалтерскому учету «Информация по прекращаемой деятельности» (ПБУ 16/02, Приказ Минфина РФ от 02.07.2002 № 66н) в отчетности не раскрываются.

2.15. Общество не создает и не формирует резервный и добавочный капитал.

3. СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ

3.1. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте:

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте – отсутствуют.

3.2. Нематериальные активы:

Нематериальные активы в организации – отсутствуют.

3.3. Расходы на научно исследовательские и опытно-конструкторские работы:

Расходы на научно исследовательские и опытно-конструкторские работы – не производились.

3.4. По строкам 1170 «Финансовые вложения» и 1240 «Финансовые вложение (за исключением денежных эквивалентов)» Бухгалтерского баланса отражено следующее:

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 корректировка	Поступило	выбыло (погашено)	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка		
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	-	-	2 312 383	-	-	-	-	2 312 383	-	-
	5311	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Доля в УК	5302	за 2021г.	-	-	2 147 365	-	-	-	-	2 147 365	-	-
	5312	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Вход в проект	5303	за 2021г.	-	-	165 018	-	-	-	-	165 018	-	-
	5313	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5304	за 2021г.	-	-	2 752 635	-	-	-	-	2 752 635	-	-
	5314	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

тыс. руб.

в том числе: уступка прав требования	5305	за 2021г.	-	2 752 635	-	-	-	2 752 635	-
	5315	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений	5300	за 2021г.	-	5 065 018	-	-	-	5 065 018	-
- итого	5310	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-

В 2021 г. Общество приобрело 100 % долю в ООО «Специализированный застройщик Измалково недвижимость», а также уступку права требования по договорам займа со сроком погашения 30.12.2022 г. Заемщиком по приобретенным договорам займа является ООО «Специализированный застройщик Измалково недвижимость».

Все затраты на приобретение доли были отнесены на счет 58.05 как «вход в проект», так как данные затраты были произведены для приобретения доли в уставный капитал ООО «Специализированный застройщик Измалково недвижимость» для получения в будущем прибыли.

Общество является учредителем ООО «Специализированный застройщик Измалково недвижимость» в 100% соотношении. Для осуществления хозяйственной деятельности по строительству жилых объектов, паркинга, дошкольных и школьных учреждений ООО «Специализированный застройщик Измалково недвижимость» получило займы и проценты по ним в количестве 2 752 635 тыс. руб.

Инвестиции в строительство объектов недвижимости являются одной из наиболее прибыльных сфер вложения собственных средств с минимальными уровнями рисков. Количество квартир и их ценовой диапазон на рынке недвижимости с каждым днем растет, это отличная возможность для вложений свободных денежных средств для получения прибыли на длительный период времени. В связи с этим резервы на приобретение доли в уставном капитале не создавались, так как Общество считает, что данная организация при реализации инвестиционного проекта окупит все затраты на покупку Обществом доли в уставном капитале и займов.

По состоянию на 31.12.2021 г. Общество провело проверку на обеспечение доли в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик Измалково недвижимость». Проверка на обеспечение показала отсутствие устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений в части доли в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик Измалково недвижимость».

Для оценки расчетной стоимости доли используются 3 основных показателя ООО «Специализированный застройщик Измалково недвижимость»: чистые активы, оценочная стоимость земельного участка и предполагаемая прибыль от реализации проекта.

По уступке права требования по договорам займа не создается резерв сомнительной задолженности, так как срок погашения займов 30.12.2022 г. еще не наступил.

3.5. По строкам 1230 «Дебиторская задолженность», 1520 «Кредиторская задолженность», 1410 «Заемные средства», 1510 «Заемные средства» и Бухгалтерского баланса отражено следующее:

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

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					поступление			выбыло						
			учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	в результате хозяйственны х операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовы и результаты	восста- новление резерва	перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженност ь	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	-	-	21 706	-	(801)	-	-	-	-	-	20 905	-
	5530	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты по авансам выданным	5511	за 2021г.	-	-	745	-	(202)	-	-	-	-	-	543	-
	5531	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5512	за 2021г.	-	-	1 293	-	(599)	-	-	-	-	-	694	-
	5532	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Проценты к получению	5513	за 2021г.	-	-	19 668	-	-	-	-	-	-	-	19 668	-
	5533	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2021г.	-	-	21 706	-	(801)	-	-	X	X	X	20 905	-
	5520	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период		погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление	выбыло						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	-	319 800	(123)	-	-	(375)	-	-	319 302
	5571	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
В том числе:	5552	за 2021г.	-	318 981	(120)	-	-	-	-	-	318 861
займы	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5553	за 2021г.	-	819	(3)	-	-	(375)	-	-	441
проценты по долгосрочным займам	5573	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	-	6 387	(23)	-	-	375	-	-	6 739
	5580	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5561	за 2021г.	-	31	(23)	-	-	-	-	-	8
	5581	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5562	за 2021г.	-	6 356	-	-	-	375	X	X	6 731
проценты по займам	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2021г.	-	326 187	(146)	-	-	X	X	X	326 041
	5570	за 2020г.	-	-	-	-	-	X	X	X	-

3.6. По строке 1450 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса отражены обязательства в сумме 4 760 000 тыс. руб., из них:

Обязательства	2021 г.	2020 г.
Прочие расчеты	4 760 000 тыс. руб.	-

Под прочими расчетами понимается задолженность Общества перед ПАО МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК по непокрытому аккредитиву по постфинансированию со сроком погашения 29.09.2023г.

3.7. Резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31.12.2021 года не создается.

Резерв под обеспечение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2021 года не создается.

Резерв под снижение стоимости запасов по состоянию на 31.12.2021 года не создается.

3.8. Обеспечения обязательств по состоянию на 31.12.2021 г. отражены в сумме 4 760 010 тыс. руб., из них:

6. Обеспечения обязательств

Выданные - всего	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	тыс. руб.
В том числе:					
Договор залога доли		5811	10	-	
Договор залога прав		5812	2 742 635	-	
Договор залога прав		5813	2 017 365	-	

На 31.12.2021 г. Общество имеет следующие обеспечения по обязательствам:

1. По договорам залога №13008/21 от 29.09.2021 г. и № 13108/21 от 29.09.2021 г. с ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» в размере 10 000 руб. по каждому договору;

2. В обеспечение исполнения обязательств залогодателя по Соглашению об открытии непокрытых аккредитивов № АА130/21 от 29.09.2021 г. с ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» залогодатель (АО «МИЦ-Подмосковье») передает в залог:

- по Соглашению о предоставлении опциона на заключение договора купли-продажи доли в уставном капитале по договорам залога прав с ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» №13010/21 от 29.09.2021 г. на сумму 2 017 365 204,80 руб. и №13110/21 от 29.09.2021 г. на сумму 2 017 365 204,80 руб.;

- по Соглашению о предоставлении опциона на заключение договора уступки права требования по договорам залога прав с ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» №13011/21 от 29.09.2021 г. на сумму 2 742 634 795,20 руб. и №13111/21 от 29.09.2021 г. на сумму 2 742 634 795,20 руб..

3.9. В Отчете о движении денежных средств по строкам:

По строке 4122 «Платежи в связи с оплатой труда работников» Отчета о движении денежных средств отражены выплаты, в сумме 123 тыс. руб., из них:

- на оплату труда, в сумме 87 тыс. руб.;
- отчисления НДСФЛ, в сумме 13 тыс. руб.;
- отчисления во внебюджетные фонды, в сумме 23 тыс. руб.

По строке 4129 «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств отражены платежи, в сумме 36 611 тыс. руб., из них:

- услуги банка, в сумме 35 745 тыс. руб.;
- юридические услуги, в сумме 763 тыс. руб.
- штраф, в сумме 1 тыс. руб.;
- НДС с расчетов с поставщиками за услуги, в сумме 102 тыс. руб.

В отчете о движении денежных средств нашел отражение счета 50, 51.

3.10. Риски финансовые (кредитные), правовые, региональные.

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации. Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, санкциями западных стран.

Правовые риски связаны с несовершенством правовой системы, в частности, противоречивостью законодательства, отсутствием правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в процессе деятельности Общества. Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

Общество испытывает инфляционный рост стоимости материалов, работ и услуг. При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки, прочих доходов и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов. В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

Общество подвержено кредитному риску, то есть риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед Обществом. Общество подвержено риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки.

4. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

4.1. Лица, осуществляющие контроль деятельности Общества:

№ п/п	Ф.И.О. / Общество	Доля и сумма участия	
		2021 г.	
		Доля (%)	Сумма (тыс. руб.)
1	Копылков Александр Михайлович	28	2,8
2	Рябинский Андрей Михайлович	42	4,2
3	Фатеев Сергей Анатольевич	30	3,0

4.2. Другие связанные стороны:

1	Фрисман Сергей Львович		участник
2	Третьяков Владимир Александрович		участник
3	Рябинский Андрей Михайлович		участник
4	Копылков Александр Михайлович		участник
5	Копылков Максим Михайлович		участник
6	Дикалов Геннадий Анатольевич		участник
7	Сташков Алексей Владимирович		участник
8	Шутилин Дмитрий Владимирович		участник
9	Комаров Олег Валентинович		участник
10	Сухов Леонид Владимирович		участник
11	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Заречье»		контролируется одной группой лиц
12	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Магистральная-25»		контролируется одной группой лиц
13	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Группа компаний «МИЦ»		контролируется одной группой лиц
14	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-СтройКапитал»		контролируется одной группой лиц
15	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Староселье»		контролируется одной группой лиц
16	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Павелецкая»		контролируется одной группой лиц
17	Общество с ограниченной ответственностью «НВС»		контролируется одной группой лиц
18	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МИЦ»		контролируется одной группой лиц
19	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»		контролируется одной группой лиц

20	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ «Регион»	контролируется одной группой лиц
21	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ «Регион-1»	контролируется одной группой лиц
22	Общество с ограниченной ответственностью «Новый век»	контролируется одной группой лиц
23	Общество с ограниченной ответственностью «ФинСтройГрупп»	контролируется одной группой лиц
24	Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтрой»	контролируется одной группой лиц
25	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-бета»	контролируется одной группой лиц
26	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-Сити»	контролируется одной группой лиц
27	Общество с ограниченной ответственностью МИЦ «Сити-альфа»	контролируется одной группой лиц
28	Общество с ограниченной ответственностью МИЦ «Сити-бета»	контролируется одной группой лиц
29	Общество с ограниченной ответственностью МИЦ «Сити-гамма»	контролируется одной группой лиц
30	Общество с ограниченной ответственностью МИЦ «Сити-дельта»	контролируется одной группой лиц
31	Общество с ограниченной ответственностью ГК «МИЦ»	контролируется одной группой лиц
32	Общество с ограниченной ответственностью МИЦ «Сити-сигма»	контролируется одной группой лиц
33	Общество с ограниченной ответственностью «Новое поле»	контролируется одной группой лиц
34	Общество с ограниченной ответственностью «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ»	контролируется одной группой лиц
35	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Хорошевская – 19»	контролируется одной группой лиц
36	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-Логистик»	контролируется одной группой лиц
37	Общество с ограниченной ответственностью Частное охранное предприятие «МИЦ-Безопасность»	контролируется одной группой лиц
38	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр-МИЦ»	контролируется одной группой лиц
39	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бачурино»	контролируется одной группой лиц
40	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ямонтново»	контролируется одной группой лиц
41	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Пятицкое шоссе 3»	контролируется одной группой лиц
42	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-Констракшн»	контролируется одной группой лиц
43	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Дужкино»	контролируется одной группой лиц
44	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-Актив»	контролируется одной группой лиц
45	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-Капитал»	контролируется одной группой лиц
46	Общество с ограниченной ответственностью «Мосрестрой-1»	контролируется одной группой лиц

47	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-Развитие»	контролируется одной группой лиц
48	Общество с ограниченной ответственностью «ФИРМА «МОРАВА»	контролируется одной группой лиц
49	Общество с ограниченной ответственностью «НСТ КОНСТРАКШН»	контролируется одной группой лиц
50	Акционерное общество «ПРОЕКТФИНАНС ГРУПП»	контролируется одной группой лиц
51	Общество с ограниченной ответственностью «Мосрентстрой-3»	контролируется одной группой лиц
52	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ»	контролируется одной группой лиц
53	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-1»	контролируется одной группой лиц
54	Закрытое акционерное общество «АЛМОС»	контролируется одной группой лиц
55	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-2»	контролируется одной группой лиц
56	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-3»	контролируется одной группой лиц
57	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-4»	контролируется одной группой лиц
58	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СЕРЕДНЕВО»	контролируется одной группой лиц
59	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СЕРЕДНЕВО»	контролируется одной группой лиц
60	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Измаково недвижимость»	контролируется одной группой лиц
61	Общество с ограниченной ответственностью «Стройкомплекс «Говорово»	контролируется одной группой лиц
62	Общество с ограниченной ответственностью «УК ЖК СЕРЕДНЕВО»	контролируется одной группой лиц
63	Общество с ограниченной ответственностью «УК ДУДКИНО»	контролируется одной группой лиц
64	Общество с ограниченной ответственностью «УК ЗАРЕЧЬЕ»	контролируется одной группой лиц
65	Общество с ограниченной ответственностью «УК ОКТЯБРЬСКАЯ»	контролируется одной группой лиц
66	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ Трейдин»	контролируется одной группой лиц
67	Общество с ограниченной ответственностью МИЦ «Сити-1»	контролируется одной группой лиц
68	Общество с ограниченной ответственностью МИЦ «Сити-2»	контролируется одной группой лиц
69	Общество с ограниченной ответственностью МИЦ «Сити-3»	контролируется одной группой лиц

4.3. Основной управленческий персонал: состоит из 1 человека

№ п/п	Должность	ФИО
1	Генеральный директор	Фрисман Сергей Львович

4.4. В отчетном периоде имели место следующие операции со связанными сторонами:

№ п/п	Группы связанных сторон	Виды операций	Сумма операций, тыс. руб., в т.ч. НДС	
			2021 г.	
1	Другие связанные стороны	Уступка права требования / сч. 58	2 763 635	
		Проценты по займам (векселям) / сч. 58	19 668	
		Доля в УК / сч. 58	2 147 365	
		Займы (векселя) / сч. 66, 67	318 981	
		Проценты по займам (векселям) / сч. 66, 67	7 550	
2	Основной управленческий персонал организации	Краткосрочные вознаграждения (заработная плата)		100

4.5. Остатки задолженности по операциям со связанными сторонами:

№ п/п	Группы связанных сторон	Виды операций	Сальдо, тыс. руб., в т.ч. НДС	
			2021 г.	
1	Другие связанные стороны	Уступка права требования / сч. 58	2 763 635	-
		Проценты по займам (векселям) / сч. 76	19 668	
		Доля в УК / сч. 58	2 147 365	
		Займы (векселя) / сч. 67, 66	-	318 861
		Проценты по займам (векселям) / сч. 67, 66	-	7 172

5. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ И УСЛОВНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий) нет.

В 2021 году ситуация с вирусом КОВИД-19 (Коронавирус) все еще остается не стабильной.

Глобальная экономика, а также прогнозы подверглись негативному влиянию. На момент выпуска данной финансовой отчетности текущая ситуация все еще является динамичной и в настоящем не было обнаружено существенного влияния на продажи или цепочку поставок Общества. Ситуация не оказывает влияние на деятельность Общества. Руководство будет продолжать следить за потенциальным воздействием и принимать все возможные меры для смягчения любых последствий. Пандемия ковид не влияет на способность организации продолжать свою деятельность непрерывно в ближайшие 12 месяцев и обозримом будущем.

В 2021 году резерв под обязательства хозяйственной деятельности не создавался.

По состоянию на 31.12.2021г. судебные разбирательства, оказывающие существенное влияние на деятельность Общества, отсутствуют. На момент выпуска данной бухгалтерской (финансовой) отчетности вооруженными силами Российской Федерации осуществляется военная специальная операция на территории Украины.

В связи с указанной спецоперацией ряд отраслей экономики РФ подверглись ограничениям и/или санкциям, что вызвало рост цен на товары (работы, услуги), валютных курсов и кредитных ставок, что оказало существенное влияние на уровень деловой активности. Ввиду неопределенности событий, Общество не может точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на свое финансовое положение.

В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями. Руководство Общества рассматривает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества. Указанные события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Руководство будет продолжать следить за потенциальным воздействием и принимать все возможные меры для смягчения любых последствий.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Изменений уставного капитала в течение отчетного периода не было.

Общество не является плательщиком налогов и сборов:

- Доходы, полученные за пределами РФ;
- Доходы, выплаченные иностранным организациям;
- Акции;
- Акции на алкогольную продукцию, реализуемую оптом;
- Акции на нефтепродукты;
- Акции на табачную продукцию;
- Акции на подакцизное минеральное сырье;
- На добычу полезных ископаемых;
- Платежи за пользование недрами;

- Водный налог;
- Сбор за пользование объектами водных биологических ресурсов;
- Сбор за пользование объектами животного мира;
- Единый налог на вмененный доход;
- Земельный налог
- Транспортный налог;
- Налог на игорный бизнес;
- Единый налог, уплачиваемый по УСН;
- Единый с/х налог;
- Плата за загрязнение окружающей среды;
- Плата за воду.

Генеральный директор
АО «МИЦ-Подмосковье»

02.03.2022 г.



Фрисман С.Л.