

АО СЗ "ТМП № 20"

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2021 год

город Москва

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Краткая информация об Обществе

Полное фирменное наименование Общества:	Акционерное общество специализированный застройщик "ТМП № 20"
Сокращенное фирменное наименование Общества:	АО СЗ "ТМП № 20"
Юридический адрес	127282, Москва г, Полярная ул, дом № 39, строение 1, комната 29, этаж 4
Место нахождения	127282, Москва г, Полярная ул, дом № 39, строение 1, комната 29, этаж 4
Телефон	+7(495) 640-40-13
Адрес электронной почты	info@ecooffice.ru
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7715030599

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

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

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

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

Сокращенное наименование: АО СЗ "ТМП № 20"

1.3. Сведения о размере, структуре уставного капитала Общества

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

В 2021 году происходила смена акционеров Общества. В результате перехода прав собственности на акции по состоянию на 31.12.2021 состав акционеров Общества был представлен следующим образом:

Акции обыкновенные		
ВИКТОРИЯ АО	442	26 520
Физические лица (1225 ФЛ и 12 счета общей собственности ФЛ)	3 841	230 460
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	206 911	12 414 660
СЗ ТМП N20 АО	12	720
Акции привилегированные		
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	6 348	380 880
Всего акций	217 554	13 053 240,00

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

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

1.5. Филиалы Общества

Общество не имеет филиалов и структурных подразделений.

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

Среднесписочная численность работающих за 2021 год составила 13,4 чел., численность на 31 декабря 2021 года составила 0 чел.

1.7. Сведения об органах управления

Руководство текущей деятельностью общества осуществляет единоличный исполнительный орган Генеральный директор

До 20.10.2020 - Косырев Сергей Васильевич.

С 21.10.2020 по 08.09.2021 – Костоломов Александр Станиславович (Протокол заседания Совета директоров от 20.10.2020)

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

09.11.2021 была зарегистрирована смена руководителей ООО «Сигма Менеджмент» и единоличный исполнительный орган на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 08.09.2021 стал Директор 1, действующий совместно с Директором 2 Давыденко П.А., и Директор 2, действующий совместно с Директором 1 Лукьянов М.А. управляющей организации ООО «Сигма Менеджмент».

Перечень лиц, являющимися членами Совета директоров:

- Соловьев Игорь Анатольевич,
- Гурьянов Сергей Иванович,
- Орешкин Николай Иванович,
- Артамонов Владимир Александрович,
- Сергеев Сергей Владимирович,

- Воронкина Антонина Владимировна,
- Офицеров Вячеслав Викторович,

1.8. Сведения о реестродержателе

Акционерное общество «Сервис-Реестр»;

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

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

1.9. Основные виды деятельности

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

В отчетном периоде Общество прекратило деятельность по предоставлению нежилых помещений в аренду, и приступило к выполнению функций специализированного застройщика в рамках планируемого к возведению многоквартирного жилого комплекса.

1.10. Курсы пересчета иностранных валют

Для пересчета стоимости активов и обязательств на конец отчетного периода, выраженных в иностранной валюте, в рубли используются официальные курсы валют, установленные ЦБ РФ:

Валюта	Курс на 31.12.2020	Курс на 31.12.2021
Доллар США	73,8757	74.2926
Евро	90,6824	84.0695

(руб.)

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

Учетная политика Общества в 2021 году не менялась. Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности, утвержденными нормативными документами, и основополагающими допущениями (имущественная обособленность, непрерывность деятельности, временная определенность фактов хозяйственной деятельности, последовательность применения учетной политики).

Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

Существенные изменения в формы бухгалтерской отчетности, утвержденные Министерством финансов РФ, не вносились.

Показатель считается существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации.

Существенной признается сумма не менее 5 (Пяти) процентов от валюты Бухгалтерского баланса.

2.1. Основные положения учетной политики Общества на 2021 год.

2.1.1. Учет основных средств

В составе основных средств учитываются активы, удовлетворяющие критериям признания и стоимостью более 40 000 рублей.

Переоценка основных средств не производится.

Для начисления амортизации основных средств применяется линейный способ для всех основных средств.

Срок полезного использования основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования объекта и утверждается приказом руководителя.

2.1.2. Учет нематериальных активов

Общество не осуществляет проверку нематериальных активов на обесценение в порядке, определенном МСФО.

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

Переоценка нематериальных активов не производится. Стоимость нематериальных активов погашается путем накопления сумм амортизационных отчислений на отдельном счете.

Определение ежемесячной суммы амортизационных отчислений по нематериальному активу производится линейным способом.

2.1.3. Учет расходов на научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы

Стоимость НИОКР, которые дали положительный результат, списывается линейным способом исходя из ожидаемого срока использования полученных результатов от этих работ.

2.1.4. Учет спецодежды, спецоснастки, хозяйственного инвентаря

Активы, удовлетворяющие условиям признания ОС, перечисленным в п. 4 ПБУ 6/01, стоимость которых за единицу не превышает 40 000 руб., учитываются в составе МПЗ. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, учитываемых в составе МПЗ, стоимость таких активов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

Стоимость спецодежды и спецоснастки вне зависимости от установленного срока эксплуатации погашается линейным способом исходя из сроков ее полезного использования.

2.1.5. Учет сырья и материалов

Сырье и материалы принимаются к учету по фактической себестоимости. Транспортно-заготовительные расходы включаются в себестоимость приобретенных ценностей. Единица бухгалтерского учета материально-производственных запасов может быть номенклатурный номер

При отпуске материалов в производство или на иные цели их оценка производится по средней себестоимости.

Тара и тарные материалы учитываются по фактической себестоимости.

2.1.6. Учет товаров

Товары учитываются по стоимости, в которую включаются затраты, связанные с их приобретением. Затраты на заготовку и доставку товаров до центральных складов (баз), производимые до момента передачи товаров в продажу, включаются в стоимость товаров. При их передаче на продажу или иные цели их оценка производится по средней себестоимости.

Резерв под снижение стоимости товаров не создается.

2.1.7. Доходы, расходы

Учет доходов и расходов ведется методом начисления. Выручка от сдачи имущества в наем (аренду) признается доходами от обычных видов деятельности.

Коммерческие и управленческие расходы признаются в текущем периоде в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном объеме.

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами. Пересчет обязательств, выраженных в иностранной валюте производится ежемесячно.

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается по мере готовности работы, услуги, продукции. Списание расходов по предстоящим работам и планируемым сделкам осуществляется путем их обоснованного распределения между отчетными периодами. Сроки и порядок списания таких затрат на себестоимость определяется в проектной документации.

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

2.1.8. Финансовые вложения

При выбытии финансовых вложений по которым не определяется текущая рыночная стоимость, они оцениваются следующим образом:

- по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы - вклады в уставные капиталы (за исключением акций акционерных обществ), предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, и ценные бумаги, обладающие индивидуально определенными признаками;
- по первоначальной стоимости первых по времени приобретения (ФИФО) – ценные бумаги, не обладающие индивидуально определенными признаками.

При выбытии финансовых вложений по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из последней оценки.

2.1.9. Расчеты 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.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных об условном расходе (условном доходе) по налогу на прибыль, постоянных и отложенных налоговых активах, и обязательствах, сформированных в бухгалтерском учете.

2.1.10. Составление отчета о движении денежных средств

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по курсу валюты к рублю, установленному ЦБ РФ на дату платежа.

В состав денежных средств включаются: денежные средства в кассе, на расчетных, валютных, специальных счетах в банках, переводы в пути. Депозитные вклады учитываются в составе финансовых вложений и к денежным средствам (эквивалентам) не относятся.

В Отчете о движении денежных средств свернуто отражаются следующие потоки:

- денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением комиссионных или агентских услуг (за исключением оплаты самих услуг);
- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ и возмещение из нее;
- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях.

2.2. Изменения Учетной политики

Изменения в учетную политику на 2021 год не вносились.

3. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

3.1. Изменение начальных и сравнительных показателей

3.1.1. Бухгалтерский баланс

Показатели строк баланса раскрыты в нетто-оценке.

Обществом вносились изменения во вступительные показатели баланса

Строка	На 31.12.2019 до исправления	На 31.12.2019 после исправления	Разница	Причина исправления
1190	44 690	0	44 690	Исправление ошибок прошлых лет
1230	22 619	23 445	826	Исправление ошибок прошлых лет
1370	47 258	3 836	43 422	Исправление ошибок прошлых лет
1520	51 943	51 502	441	Исправление ошибок прошлых лет

3.1.2. Отчет о финансовых результатах

Обществом вносились изменения во вступительные показатели отчета о финансовых результатах:

АО СЗ "ТПП № 20"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

Строка	На 31.12.2019 до исправления	На 31.12.2019 после исправления	Разница	Причина исправления
2350	(28 681)	(72 583)	43 902	Исправление ошибок прошлых лет
2300	4 327	(39 575)	43 902	Исправление ошибок прошлых лет
2410	(4 311)	(3 874)	437	Исправление ошибок прошлых лет
2400,2500	16	(43 449)	43 465	Исправление ошибок прошлых лет

3.2. Раскрытие информации о существенных показателях бухгалтерской отчетности

3.2.1. Строка 1150 «Основные средства»

Амортизация по объектам основных средств за отчетный период начислена в сумме 356 тыс. руб. Остаточная стоимость основных средств составила 721 367 тыс. руб.

Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию, но находящиеся в процессе государственной регистрации отсутствуют.

В течение 2021 имелись земельные участки, находящиеся в аренде и принадлежащие обществу на праве собственности.

Принятые сроки полезного использования по основным группам основных средств, в месяцах:

- Здания – 48-1200
- Сооружения и передаточные устройства – 36-240
- Машины и оборудование – 12-120
- Транспортные средства – 36-96
- Производственный и хозяйственный инвентарь – 12-96
- Прочие – 60-240

Предоставление во временное пользование имущества по договорам аренды отражалось в составе обычных видов деятельности.

В течение 2021 года величина доходов от сдачи имущества в аренду составила 57 286 тыс. руб. что составляет 99 % от выручки. Остальные доходы предоставляют собой сопутствующие услуги, оказываемые арендаторам.

Остаточная стоимость объектов основных средств:

Инв. номер	Наименование объекта ОС	тыс. руб. Балансовая (остаточная) стоимость на		
		31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
140	Здание ул. Полярная, д. 39, стр. 1, админ - быт - корп (5944,9 кв.м.) кадастр. №77:02:0005002:1049	2186	2148	0
141	Здание ул. Полярная, д. 39, стр. 3 (10862,6 кв.м.) кадастр. №77:02:0005002:1051	1814	1783	0

АО СЗ "ТМП № 20"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

142	Здание ул. Полярная, д. 39, стр. 2, стоян. корпус (19179,9 кв.м.) кадастр. №77:02:0005002:1050	4003	3933	0
143	Здание ул. Полярная, д. 39, стр. 4, КПП (45,9 кв.м.) кадастр. №77:02:0005002:1052	2	1	0
145	Здание ул. Полярная, д. 39, стр. 5, адм. кор. гар. отд. (104,2 кв.м.) кадастр. №77:02:0005002:1053	9	6	0
146	Здание ул. Полярная, д. 39, стр. 7, гараж кирпичный (204,2 кв.м.) кадастр. №77:02:0005002:1055	7	5	0
148	Здание ул. Полярная, д. 39, стр. 10, склад лакокрасочных матер (90,5 кв.м.) кадастр. №77:02:0005002:1058	27	25	0
149	Здание ул. Полярная, д. 39, стр. 8, очистн. сооруж. (126,6 кв.м.) кадастр. №77:02:0005002:1056	12	11	0
150	Здание ул. Полярная, д. 39, стр. 9, трансформаторная станция (47,7 кв.м.) кадастр. №77:02:0005002:1057	22	21	0
160	Сооружение - Канализация	19	18	0
1859	Здание стр. 11, гараж кирпичный (229,4 кв.м.)	155	135	0
1860	Здание стр. 12, гараж кирпичный (358,2 кв.м.)	242	211	0
232	Здание ул. Полярная, д. 39, стр. 6, кирпич. магазин (130,9 кв.м.) кадастр. №77:02:0005002:1054	25	23	0
921	Здание ул. Полярная, вл. 39А, Имущественный комплекс АЗС (9,0 кв.м.) кадастр. №77:02:0004001:11909	13	5	0
	Машины и оборудование (кроме офисного)	735	646	0
	Сооружения прочие	58	49	0
	Транспортные средства	0	0	301
	Земельные участки	0	0	721066
	Итого	9 329	9 020	721 367

В конце 2021 г. Здания и сооружения, находящиеся на балансе Общества были ликвидированы путем полного демонтажа, в рамках подготовки земельного участка к застройке многоэтажной жилой недвижимостью

Общество в течение 2021 приобрело у Департамента городского имущества г. Москвы в собственность земельный участок КН 77:02:0005002:3261, Полярная 39А, площадь 31638 +/- 62.

Объекты основных средств, стоимость которых не погашается (законсервированные объекты), объекты жилого фонда и внешнего благоустройства, объекты незавершенного строительства – отсутствуют.

3.2.2. Строка 1170, 1240 «Финансовые вложения»

В составе финансовых вложений отражены выданные займы:

Заемщик	Договор	Остаток задолженности на 31.12.2021, тыс. руб.	Срок погашения по договору
ВНИИМонтажспецстрой ОАО	29-ТМП/ДЗ-19 от 05.07.2019(9% год)	2 400	до 04.07.24г.
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Договор №Б/Н от 17.11.2021 ОБ	1 980 430	

АО СЗ "ТМП № 20"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

	УСТУПКИ ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ)		
--	------------------------------	--	--

3.2.3. Строка 1230 «Дебиторская задолженность»

Структура дебиторской задолженности свыше 5% от суммы по статье:

(тыс.руб.)

Дебиторская задолженность	на 31.12.2019	на 31.12.2020	на 31.12.2021
Расчеты по авансам выданным	1945	2 001 918	2 103
СК СтройКлассик ООО	0	2 000 000	0
ОПТИМА* ООО	0	971	0
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	1	134	627
Доверие ООО	0	0	520
Мосводосток ГУП	0	0	132
ВИТЯЗЬ ЧОО ООО*	255	255	
Стены Бизнеса ООО	150	0	0
ЮКА АО*	1 431	0	0
прочие	108	558	569
Задолженность покупателей и заказчиков	4 750	10 641	9 089
АВТОПАЧИНИ ООО	0	0	521
ДСК 7 ООО	0	10	200
ЕР-Медиа ООО	348	348	348
КАДЗИЛЛА ООО	0	404	995
ЛАБОРАТОРИЯ ПРЕЦИЗИОННОЙ МЕХАНИКИ И ОПТИКИ ООО	0	144	216
МКТ ООО	1 027	1 930	1 900
ПОЛИМЕР-ПРОЕКТ ООО	0	0	388
Роцин Александр Сергеевич гр РФ	516	516	516
РемАвто ООО	277	277	277
СПЕКТР ООО	0	268	391
СПЕЦТЕХ ООО	46	517	792
ЧОО СПАРТА МСК ООО	679	679	679
МАХАОН ООО	380	380	380
М52 ООО	442	226	137
БИЛБЕРРИ ПРОДЖЕКТ ООО	150	0	0
МИР СВЕТА ООО	202	20	0
Формула доставки ООО	132	108	108
Прочие	551	4 814	1 240
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	1 469	1 290	1 504
Расчеты по социальному страхованию	763	220	600
Резерв по сомнительным долгам	-1 431	-1 431	-9 571
Расчеты с персоналом по прочим операциям	10	10	10
Расчеты с учредителями	0	0	1 043
ВИКТОРИЯ АО	0	0	1 043
Прочая	15 939	3 344	2 000 951
ВНИИМонтажспецстрой ОАО	101	321	592
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	0	0	2 000 000
Департамент городского имущества города Москвы	0	1 041	0
Росток НПП ЗАО*	11 420	0	0
Прочие	4 418	1 982	359
Итого	23 445	2 015 992	2 005 727

3.2.4. Строка 1190 «Прочие внеоборотные активы»

В составе прочих внеоборотных активов отражены расходы будущих периодов, а также отложенные расходы по предстоящим работам и запланированным сделкам.

3.2.5. Строка 1260 «Прочие оборотные активы»

В составе прочих оборотных активов отражены:

(тыс. руб.)

Прочие оборотные активы	Стоимость на 31.12.2019	Стоимость на 31.12.2020	Стоимость на 31.12.2021
Расходы будущих периодов (программа контур экстерн)	0	12	9
ИТОГО:	0	12	9

3.2.6. Строка 1520 «Кредиторская задолженность»

Структура кредиторской задолженности

(тыс. руб.)

Кредиторская задолженность	на 31.12.2019	на 31.12.2020	на 31.12.2021
Задолженность поставщикам по договорам поставки товаров, работ, услуг и уступки права требования	23 102	10 140	10 143
ОПТИМА ООО	0	0	1 200
ЮГСТРОЙИНВЕСТ ООО	14 100	7 425	7 425
Мосэнерго ПАО	965	687	0
Центр Монолит ООО	3 458	0	0
Монолит ООО	751	0	0
ЮБФ Эксперт ООО	968	664	664
А-Я СТУДИЯ АРТ ООО	260	0	0
ЭКО ЛОГИКА (ООО)	258	194	0
СТРОИТЕЛЬНЫЕ ПОЖАРНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ООО (СПТ ООО)	224	0	0
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	519	0	0
Мишлакова Валентина Вячеславовна ИП	330	0	0
Прочие	1 269	1 170	854
Авансы покупателей по договорам аренды	17 412	16 930	204
ИНТЕРКОМ ООО	418	275	103
Вымпелком (ИТЭ)	204	155	155
БИЛБЕРРИ ПРОДЖЕКТ ООО	74	74	71
Зайцев Владимир Николаевич гр РФ	476	126	73
Иванишкин Сергей Александрович ИП	504	462	0
Лекс экологджи ООО	1 111	520	0
МЕДАВТО ООО	335	335	26
Миронов Максим Борисович гр РФ	62	335	0
Партнер ООО	237	655	0
Русь-Авто ООО	429	289	0
СТРОИТЕЛЬНЫЕ ПОЖАРНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ООО (СПТ ООО)	139	418	42
Хомутов Артем Игоревич ИП	666	380	0
ПРОФИТ ЛАЙН ООО	580	2	2
АВТОПАЧИНИ ООО	250	223	0
ИМПЕРИАЛ ООО	390	188	0

АО СЗ "ТМП № 20"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

Прочие	11537	13 734	1 069
НДС с авансов	0	-1 241	-1 337
Задолженность в бюджет по налогам и сборам	3274	14 656	7 697
Расчеты по социальному страхованию	341	1	0
Расчеты с персоналом по оплате труда	10	0	
Прочие	7363	538	423
Итого:	51 502	42 266	18 466

3.2.7. Расшифровка полученных краткосрочных и долгосрочных займов

Долгосрочные заемные средства (Строка 1410)

Займодавец/кредитор	Реквизиты договора	Процентная ставка	Остаток долга на 31.12.2021	Остаток непогашенных процентов на 31.12.2021
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО	Кредитный договор №0902/20 от 15.10.2020	КС+4,55 %	1 956	0
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО	Кредитный договор №1184/20 от 24.12.2020	КС+4,55 %	2 878	0
Всего:			4 834	

Краткосрочные заемные средства (Строка 1510)

Займодавец/кредитор	Реквизиты договора	Процентная ставка	Остаток долга на 31.12.2021	Остаток непогашенных процентов на 31.12.2021
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Договор займа №030821/ СХ -ТМП20 от 04.08.2021	6,6%	199 900	1 391
ЗЕЛЕНАЯ ДОЛИНА ООО	Договор займа №291220/ЗД-ТМП20 от 29.12.2020	4,3%	19 238	100
Всего:			219 138	1 491

3.2.8. Обеспечения обязательств и платежей выданные

Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Вид обеспечения (аваль, залог, поручительство, гарантия, др. забалансовые обязательства)	Стоимость обеспечения по договору	Дата начала действия договора обеспечения
«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (ПАО)	Поручительство	2 400 000,00	06.05.2021
«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (ПАО)	Поручительство	3 200 000,00	06.05.2021
«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (ПАО)	Поручительство	4 500 000,00	01.03.2021
		10 100 000,00	

3.2.9. Обеспечения обязательств и платежи полученные

В 2020 год Обществом были подписаны кредитные № 1184/20 от 24.12.20 и №0902/20 от 15.10.2020 с банком МКБ, по которым обязательства Заемщика были обеспечены следующим:

Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Вид обеспечения (аваль, залог, поручительство, гарантия, др. забалансовые обязательства)	Стоимость обеспечения по договору	Дата начала действия договора обеспечения
«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (ПАО)	Поручительство	3 022 000,00	04.03.2021
«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (ПАО)	Поручительство	3 022 000,00	18.03.2021
«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (ПАО)	Поручительство	3 022 000,00	23.11.2021
«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (ПАО)	Поручительство	3 022 000,00	24.12.2020
«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (ПАО)	Залог акций АО СЗ "ТМП №20"	12 795,54	15.10.2020
«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (ПАО)	Поручительство	1 956 016,20	21.01.2021
«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (ПАО)	Поручительство	1 956 016,20	18.03.2021
«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (ПАО)	Поручительство	1 956 016,20	09.12.2021
«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (ПАО)	Поручительство	1 956 016,20	15.10.2020
«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (ПАО)	Залог недвижимости	3 757 976,92	15.12.2020
«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (ПАО)	Залог права аренды	665 368,59	04.03.2021
		24 348 205,82	

3.2.10. Расшифровка выручки

	2021	2020
<i>Агентское вознаграждение (связь)</i>		944
<i>Аренда</i>	47 738	118 109
<i>Въезд на территорию</i>		6 349
<i>Комплексная уборка</i>		53
<i>Предоставление прочих услуг</i>		179
<i>Прочий доход от сдачи имущ. в аренду</i>	155	285
<i>Разовые услуги</i>		88
<i>Розничная выручка</i>		459
<i>Связь</i>		5
Всего	47 893	126 471

3.2.11. Расходы по обычным видам деятельности**Структура управленческих расходов:**

(тыс. руб.)

Структура управленческих расходов по элементам	2020	2021
Консультационные услуги	26,22	137
Абонентская плата		113
Амортизация собственных основных средств		356
Арендная плата за землю (по земельным участкам, находящимся в собственности органов государств)		4 165
Аренда транспортного средства с экипажем	326,45	
Аудиторские услуги		68
Благоустройство		129
Водоснабжение и водоотведение		473
Госпошлина	32,75	188
Заработная плата	4,70	10 486
Консультационные услуги	580,00	7 371
Консультационные услуги и аудиторские услуги	2 293,33	
Информационные, юридические, риелторские услуги	62,04	
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	4 165,18	
Медицинские осмотры	27,00	
Налог на имущество		13 400
Общесистемное и инфраструктурное ПО		4
Прочие коммунальные услуги		760
Почтовые, курьерские услуги, доставка	10 500,85	
Прочие материалы	2 636,60	240
Радиосвязь		2
Расходы на рекламу не нормируемые	34,00	1

АО СЗ "ТПП № 20"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

Расходы по вывозу мусора		1 200
Сотовая связь		8
Списание стоимости программного обеспечения (неисключительных прав пользования программным обе		12
Страховые взносы	6,90	1 649
Страховая премия	983,33	
Теплоэнергия		3 862
ТО и ремонт - Сетевое оборудование		7
ТО противопожарной автоматики и дымоудаления		667
Тех. обслуживание ККМ	19 557,90	
Транспортный налог		4
Услуги охраны и службы безопасности	235,87	2 891
Роялти	150,00	
Услуги оценщиков		450
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов (в т.ч.обновлению	573,68	32
Электроэнергия		6 951
Итого:	42 197	55 626

3.2.12. Прочие доходы и расходы

(тыс. руб.)

Статья	2021 год	2020 год
Проценты к получению	320	430
Прочие доходы	2 000 496	7 685
Перевыставленные коммунальные услуги	894	3 285
Списание кредиторской задолженности		4 208
Уступка права требования	2 000 000	
Прочие		190
НДС	-398	
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	77 398	513
Прочие расходы	2 019 412	69 938
Налог на имущество		12 626
Возмещение причиненных убытков	308	
Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов	5 929	
Прочие внереализационные доходы (расходы)	169	35 365
Расходы на услуги банков	153	19 639

АО СЗ "ТПП № 20"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законод	4 556	832
Резерв по сомнительным долгам	8 141	
Списание выделенного НДС на прочие расходы	4	
Судебные издержки	3	
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	7	
Штрафы, пени, неустойки (не принимается к НУ)	540	
Прочее		1 476
НДС	-398	
Уступка права требования первоначальным кредитором после наступления срока платежа	2 000 000	

3.2.13. Информация о совокупных затратах на оплату использованных в течение календарного года энергетических ресурсов

(тыс. руб.)

Вид энергетических ресурсов	Оплачено за 2020 год	Оплачено за 2021 год
Электроэнергия	10 396	3 072
Теплоэнергия	5 930	5 730

3.2.14. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами АО «ТПП №20» на 31.12.2021 года являются:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или Ф.И.О. аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным
1.	Общество с ограниченной ответственностью «Сигма Менеджмент»	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества
2.	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА ХОЛДИНГ»	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющие уставный капитал общества
3.	Акционерное общество Специализированный застройщик «МАК8»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
4.	Акционерное общество Специализированный застройщик "Радуга"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

АО СЗ "ТМП № 20"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

5.	Акционерное общество Специализированный застройщик "Стройдеталь"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
6.	Акционерное общество Специализированный застройщик «АК16»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
7.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Плам"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
8.	Акционерное общество «Останкинский завод напитков»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
9.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Горизонт"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
10.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Дербеневский"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
11.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ГЛОРИ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
12.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ПФК»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
13.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "К11"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
14.	Акционерное общество Специализированный застройщик "ПЛАСТПОЛИТЕН"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
15.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИТЭ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
16.	Общество с ограниченной ответственностью «Люблино Девелопмент»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
17.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Люблино Паркинг»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
18.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СВ Кредит»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

АО СЗ "ТМП № 20"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

19.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ОТРАДНОЕ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
20.	Общество с ограниченной ответственностью «Энтузиаст»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
21.	Акционерное общество «Русь»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
22.	Общество с ограниченной ответственностью «ТИТУЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
23.	Общество с ограниченной ответственностью «АЛАБУШЕВО-КАПИТАЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
24.	Общество с ограниченной ответственностью «СТАРПРОФИ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
25.	Общество с ограниченной ответственностью «Технологии Будущего»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
26.	Общество с ограниченной ответственностью «Московское производство»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
27.	Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Комплекс»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
28.	Общество с ограниченной ответственностью «Харон девелопмент»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
29.	Закрытое акционерное общество «УМ-10»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
30.	Общество с ограниченной ответственностью «Ватер-Кулер»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
31.	Общество с ограниченной ответственностью «Галерея»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
32.	Акционерное общество «Ривьера девелопмент»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

33.	Общество с ограниченной ответственностью «Жаклин»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
34.	Акционерное общество «СИМАЗ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
35.	Общество с ограниченной ответственностью «ОМЗ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
36.	Общество с ограниченной ответственностью «Смоук»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
37.	Общество с ограниченной ответственностью «Сигнальный»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
38.	Общество с ограниченной ответственностью «мой поды и»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
39.	Акционерное общество «Контейнеры»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
40.	Общество с ограниченной ответственностью «Аksamит-К»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
41.	Общество с ограниченной ответственностью «Лазурит»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
42.	Общество с ограниченной ответственностью «Эверния»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
43.	Общество с ограниченной ответственностью «Тратта-Центр»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
44.	Общество с ограниченной ответственностью «Эксим Ойл»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
45.	Общество с ограниченной ответственностью «Омерта Трейд»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
46.	Общество с ограниченной ответственностью «Артлемис»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

АО СЗ "ТМП № 20"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

47.	Закрытое акционерное общество «Стройинфо»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
48.	Общество с ограниченной ответственностью «ПАРТОС КОНСТРАКШН»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
49.	Давыденко Павел Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
50.	Лукиянов Максим Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

Характер отношений и операции, проведенные со связанными сторонами:

(тыс. руб./год)

Виды операций	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество					
	Сигма Менеджмент		СИГМА ХОЛДИНГ		Зеленая долина	
	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
Приобретенные у СС товары (работы, услуги), с НДС	0	165	0	0	0	0
Займы	0	0	1 980 430	199 900	0	4 000
Прочее	0	0	2 000 000	0	3 966 478	3 966 478

3.2.15. Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу

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

(тыс. руб.)

Виды вознаграждений	2021 год
Оплата труда	168
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в бюджет и внебюджетные фонды	45
Ежегодный оплачиваемый отпуск	18
Оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала	-
Иные краткосрочные вознаграждения	-
ИТОГО:	231

Долгосрочные вознаграждения Обществом в 2021 году не начислялись и не выплачивались.

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

Расшифровка строки 1180 «Отложенные налоговые активы»

	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Отложенные налоговые активы	55 215	1 165

Расходы по освобождению территории	4	
Основные средства		40
Расходы будущих периодов (убыток)	55 211	1 124

Расшифровка строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства»

	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Отложенные налоговые обязательства	36 391	0
Основные средства	10	0
проценты по кредитам	34 643	0
Снос зданий и сооружений	1 738	0

3.2.17. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

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

3.2.18. Отчет о движении денежных средств

В отчете о движении денежных средств суммы НДС показаны свернуто и отражены по строке 4129

	сумма
<i>НДС с продаж</i>	7 425
<i>НДС с покупок</i>	151 995
<i>НДС оплаченный</i>	18 833
Итого в строку 4129	-163 402

3.2.19. События после отчетной даты

3.2.14.1. Существенные события после отчетной даты, подтверждающие хозяйственные условия на отчетную дату, в которых организация вела свою деятельность – отсутствуют.

3.2.14.2. Существенные события, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность:

Между 31.12.21г. и датой подписания отчетности имело место изменение условий, в которых общество ведёт свою деятельность, а именно непрогнозируемое существенное изменение ключевой ставки ЦБ РФ с 28 февраля 2022 до 20% годовых (Информационное сообщение Банка России от 28.02.2022), при этом у Общества имеются полученные кредиты, по условиям которых процентная ставка устанавливается исходя из ключевой ставки ЦБ РФ.

Данных о доходах, расходах и обязательствах, выявленных после составления годовой отчетности; объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению

бухгалтерской отчетности за отчетный период нет; решения о реорганизации, реконструкции, эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались; крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений не осуществлялись.

В связи с повышением ключевой ставки ЦБ и объявленными в отношении РФ экономическими санкциями 2022-23г.г. возможно сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Возможно также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе 3.2.20. «Непрерывность деятельности».

3.2.20. Информация о совместной деятельности

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

3.2.21. Информация об экологической безопасности

Деятельность Общества не влияет на нарушение экологической системы и не наносит вреда окружающей среде. Имеющиеся на балансе основные средства не связаны с причинением вреда экологии, а проводимые строительные работы по ремонту и реконструкции объектов в основном связаны с проведением внутренних работ.

3.2.22. Пояснения по прекращаемой деятельности

В отчетном периоде Общество прекратило деятельность по предоставлению нежилых помещений в аренду, и приступило к выполнению функций специализированного застройщика в рамках планируемого к возведению многоквартирного жилого комплекса.

3.2.23. Непрерывность деятельности

По состоянию на 31.12.2021 года чистые активы Общества являются отрицательными и составляют 4 016.

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

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. А в случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы;
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа Общество не имеет;
- Общество мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- Общество предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2022-23 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считает, что катастрофического спада не будет;
- экономические показатели Общества практически не затрагивает введение санкционных ограничений (отсутствие валютных обязательств, импортных комплектующих и т.д.).

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2022 году. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит Обществу не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

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

3.2.24. Информация по сегментам

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

3.2.25. Пояснения по государственной помощи

В отчетном периоде Общество государственную помощь не получало.

Акционерное общество специализированный застройщик "ТПП № 20" в лице

Лукиянов Максим Александрович (по доверенности от 23.03.2022)



«28» марта 2022 г.