

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах и приложений к ним
за 2022 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, помещ. 16
Фактический адрес	143500, Московская обл, г Истра, проезд Охотничий, зд. 3, этаж Мансардный, помещ. 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 2022 год составила – 1 человек, 2021 год – 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.

В учетную политику на 2022 год вносились изменения, в связи с утверждением Федеральных Стандартов по Бухгалтерскому учету ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

Прекращаемая деятельность и события после отчетной даты в 2022 году отсутствовали.

1.8. Непрерывность деятельности

В 2022 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 связи с проводимой специальной военной операцией, организованной вооруженными силами Российской Федерации на территории Украины, 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 рассчитывает, 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.

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

Подтверждение намерений заключаются в следующем:

Несмотря на отсутствие доходов по основному виду деятельности, Общество имеет дополнительный доход в виде процентов по выданным договорам займа, заемщиком которых является ООО «Специализированный застройщик Измалково недвижимость». Кроме того, Общество владеет 100 % доли УК ООО «Специализированный застройщик Измалково недвижимость», который в свою очередь приступил к реализации проекта долевого строительства ЖК «Каштановая роща» срок реализации проекта 6 лет. В 2022 году получено разрешение на строительство многоэтажного жилого дома первой очереди корпуса 1.3, планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства первой очереди 31.03.2025г. В связи со сдачей объектов, начиная с 2025 года, Общество планирует получать выплаты в виде дивидендов от ООО «Специализированный застройщик Измалково недвижимость».

Полученных доходов будет достаточно для погашения всех своих обязательств перед контрагентами.

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

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» обобщается 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. Единицей учета финансовых вложений являются:

- ☐ отдельная 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. Фактическими 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. Актив принимается организацией к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются следующие условия:

- а) объект имеет материально-вещественную форму;
- б) объект 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;
- в) объект предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- г) объект способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Учет таких активов ведется в порядке, аналогичном порядку учета запасов в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н (п. 8 ФСБУ 5/2019, Письмо Минфина России от 28.01.2022 N 07-01-09/5961).

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. В случае наличия у одного объекта нескольких частей, имеющих разный срок полезного использования, каждая такая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект. Организация учитывает

завершенные капитальные вложения в виде ремонта, техосмотра и техобслуживания с периодичностью свыше 12 месяцев как самостоятельные объекты основных средств, если они удовлетворяют критерию по стоимости основных средств. В ином случае данные капитальные вложения увеличивают первоначальную стоимость объекта основных средств, в отношении которых эти работы проводятся.

Объект основных средств, находящийся в собственности двух или нескольких организаций, отражается каждой организацией в составе основных средств соразмерно ее доле в общей собственности.

Организация выделяет следующие группы основных средств:

- неинвестиционная недвижимость;
- инвестиционная недвижимость;
- машины и оборудование;
- транспортные средства;
- офисная мебель;
- оргтехника для офиса;
- производственный и хозяйственный инвентарь;
- завершенные капитальные вложения в виде ремонта, техосмотра и техобслуживания.

Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Принятие объектов основных средств к бухгалтерскому учету осуществляется на основании утвержденных руководителем Общества Акта (накладной) приема-передачи основных средств, который составляется на отдельный инвентарный объект.

Способ начисления амортизации линейный, ежемесячно. Организация начинает начислять амортизацию с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств, и прекращает - с 1-го числа месяца, следующего за месяцем его списания.

Организация проверяет элементы амортизации объекта основных средств на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 10 процентов;
- ликвидационная стоимость более чем на 10 процентов.

По основным средствам, применяются единые с налоговым учетом сроки полезного использования. Указанные нормы рассчитываются исходя из срока полезного использования, определенного в рамках срока для амортизационной группы. Состав амортизационных групп определяется Постановлением Правительства РФ от 01.01.02 № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

По приобретенным объектам основных средств, ранее бывших в эксплуатации, амортизация начисляется исходя из самостоятельно рассчитанных норм амортизации, на основании полученных от продавца документов, подтверждающих срок фактической эксплуатации приобретаемого основного средства.

Проверку наличия признаков обесценения своих активов Общество проводит на конец каждого отчетного года. При наличии хотя бы одного признака определяется возмещаемая сумма актива (п. п. 8, 9 МСФО (IAS) 36 "Обесценение активов"). Проводится углубленная проверка основных средств на наличие признаков обесценения с анализом накопленной за год информации в рамках годовой инвентаризации в целях составления годовой отчетности.

В течение года проверка на предмет обесценения ОС организуется в случае появления признаков, однозначно свидетельствующих о возможном обесценении активов (к примеру, приостановка деятельности компании из-за ситуации с коронавирусом).

Организация не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды до 2022 года, а единовременно корректирует балансовую стоимость и пересчитывает накопленную амортизацию основных средств на начало 2022 года в отношении активов, которые:

- должны учитываться как основные средства по правилам ФСБУ 6/2020, но ранее так не учитывались;
- числились в учете как основные средства, но по ФСБУ 6/2020 не должны учитываться так.

Арендованные основные средства (по операционной аренде) учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные ОС» исходя из сумм арендных платежей, подлежащих начислению за оставшийся срок аренды по состоянию на отчетную дату.

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, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по себестоимости каждой единицы.

Общество устанавливает единицей запаса 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 признается 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
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	2 312 383	-	2 783 374	-	(165 018)	-	-	4 930 739	-
	5311	за 2021г.	-	-	2 312 383	-	-	-	-	2 312 383	-
в том числе: Доля в УК	5302	за 2022г.	2 147 365	-	-	-	-	-	-	2 147 365	-
	5312	за 2021г.	-	-	2 147 365	-	-	-	-	2 147 365	-
Вход в проект	5303	за 2022г.	165 018	-	-	-	(165 018)	-	-	-	-
	5313	за 2021г.	-	-	165 018	-	-	-	-	165 018	-
Уступка прав требования	5305	за 2022г.	-	-	2 752 635	-	-	-	-	2 752 635	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Займ выданный	5305	за 2022г.	-	-	30 739	-	-	-	-	30 739	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5304	за 2022г.	2 752 635	-	-	-	(2 752 635)	-	-	-	-
	5314	за 2021г.	-	-	2 752 635	-	-	-	-	2 752 635	-
в том числе: Уступка прав требования	5305	за 2022г.	2 752 635	-	-	-	(2 752 635)	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	2 752 635	-	-	-	-	2 752 635	-
Финансовых вложений - итог	5300	за 2022г.	5 065 018	-	2 783 374	-	(2 917 653)	-	-	4 930 739	-
	5310	за 2021г.	-	-	5 065 018	-	-	-	-	5 065 018	-

тыс. руб.

По строке 1170 «Финансовые вложения» исправлены несущественные ошибки прошлого отчетного периода без ретроспективного пересчета: показатели строки 11702 «Вход в проект» в сумме 165 018 тыс. руб. отнесены в строку 12302 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

В 2021 г. Общество приобрело 100 % долю в ООО «Специализированный застройщик Измалково недвижимость», а также уступку права требования по договорам займа со сроком погашения 31.12.2024 г. Заемщиком по приобретенным договорам займа является ООО «Специализированный застройщик Измалково недвижимость».

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 2 964 889 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 31.12.2022 г. Общество провело проверку на обесценение доли в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик Измалково недвижимость». Проверка на обесценение 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 31.12.2024 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			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	в результате хозяйственны х операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиес я проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовы й результат	восста- новление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	20 905	-	1 024 236	-	(91 812)	-	-	-	-	-	953 329	-
	5530	за 2021г.		-	21 706	-	(801)	-	-	-	-	-	20 905	-
в том числе: Расчеты по авансам выданным	5511	за 2022г.	543	-	328	-	(510)	-	-	-	-	-	361	-
	5531	за 2021г.	-	-	745	-	(202)	-	-	-	-	-	543	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5512	за 2022г.	694	-	862 060	-	(91 302)	-	-	-	-	-	771 452	-
	5532	за 2021г.	-	-	1 293	-	(599)	-	-	-	-	-	694	-
Проценты к получению	5513	за 2022г.	19 668	-	161 848	-	-	-	-	-	-	-	181 516	-
	5533	за 2021г.	-	-	19 668	-	-	-	-	-	-	-	19 668	-
Итого	5500	за 2022г.	20 905	-	1 024 236	-	(91 812)	-	-	X	X	X	953 329	-
	5520	за 2021г.	-	-	21 706	-	(801)	-	-	X	X	X	20 905	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	319 302	5 704 722	-	(140 000)	-	-	-	-	5 884 024
	5571	за 2021г.	-	319 800	-	(123)	-	(375)	-	-	319 302
в том числе: займы	5552	за 2022г.	318 861	5 482 034	-	(140 000)	-	-			5 660 895
	5572	за 2021г.	-	318 981	-	(120)	-	-	-	-	318 861
проценты по долгосрочным займам	5553	за 2022г.	441	222 688	-		-	-	-	-	223 129
	5573	за 2021г.	-	819	-	(3)	-	(375)	-	-	441
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	6 739	37 263	-	(43 994)	-	-	-	-	8
	5580	за 2021г.	-	6 387	-	(23)	-	-	-	-	6 739
в том числе: расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5561	за 2022г.	8	92	-	(92)	-	-	-	-	8
	5581	за 2021г.	-	31	-	(23)	-	-	-	-	8
проценты по займам	5562	за 2022г.	6 731	37 171	-	(43 902)	-	-	X	X	-
	5582	за 2021г.	-	6 356	-	-	-	375	X	X	6 731
Итого	5550	за 2022г.	326 041	5 741 985	-	(183 994)	-	X	X	X	5 884 032
	5570	за 2021г.	-	326 187	-	(146)	-	X	X	X	326 041

6. Обеспечения обязательств

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Выданные - всего	5810	5 955 026	4 760 010
в том числе:			
Договор залога доли	5811	10	10
Договор залога прав	5812	-	2 742 635
Договор залога прав	5813	-	2 017 365
Договор залога прав	5814	2	-
Договор поручительства	5815	5 955 014	-

На 31.12.2022 г. Общество имеет следующие обеспечения по обязательствам:

1. По договору залога №0632003/22 от 15.09.2022 с ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» в размере 10 000 руб.;
2. По договору залога прав № 0632005/22 от 15.09.2022 в обеспечение исполнения обязательств залогодателя по Кредитному договору №0632/22 от 15.09.2022 с ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» залогодатель (АО «МИЦ-Подмосковье») передает в залог:
- по Договору залогового счета №763C08134 от 28.02.2022 на сумму 1 689,83 руб.;
3. По договору поручительства №0632001/22 от 15.09.2022 с ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» за исполнение обязательств по Кредитному договору №0632/22 от 15.09.2022 ООО «Специализированный застройщик Измалково недвижимость» в размере 5 955 014 138,87 руб.

3.6. 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 392 тыс. руб., из них:

- на оплату труда, в сумме 261 тыс. руб.;
- отчисления НДФЛ, в сумме 39 тыс. руб.;
- отчисления во внебюджетные фонды, в сумме 92 тыс. руб.

По строке 4129 «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств отражены платежи, в сумме 565 986 тыс. руб., из них:

- услуги банка, в сумме 565 952 тыс. руб.;
- НДС с расчетов с поставщиками за услуги, в сумме 34 тыс. руб.

В отчете о движении денежных средств нашел отражение счет 51.

3.7. 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	Копылков Максим Михайлович	участник
3	Рябинский Андрей Михайлович	участник

4	Копылков Александр Михайлович	участник
5	Дикалов Геннадий Анатольевич	участник
6	Третьяков Владимир Александрович	участник
7	Сташков Алексей Владимирович	участник
8	Шутилин Дмитрий Владимирович	участник
9	Комаров Олег Валентинович	участник
10	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-сити»	контролируется одной группой лиц
11	Общество с ограниченной ответственностью МИЦ «Сити-бета»	контролируется одной группой лиц
12	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Заречье»	контролируется одной группой лиц
13	ООО УК «ГК «МИЦ»	
14	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Магистральная-25»	контролируется одной группой лиц
15	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Группа компаний «МИЦ»	контролируется одной группой лиц
16	Общество с ограниченной ответственностью МИЦ «Сити-дельта»	контролируется одной группой лиц
17	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Староселье»	контролируется одной группой лиц
18	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Павелецкая»	контролируется одной группой лиц
19	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МИЦ»	контролируется одной группой лиц
20	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»	контролируется одной группой лиц
21	Общество с ограниченной ответственностью «Новое поле»	контролируется одной группой лиц
22	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ «Регион-1»	контролируется одной группой лиц
23	Общество с ограниченной ответственностью «Новый век»	контролируется одной группой лиц
24	Общество с ограниченной ответственностью МИЦ «Сити-3»	контролируется одной группой лиц

25	Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтрой»	контролируется одной группой лиц
26	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-бета»	контролируется одной группой лиц
27	Общество с ограниченной ответственностью «Скнятино-Сервис»	контролируется одной группой лиц
28	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ- управление проектами»	контролируется одной группой лиц
29	Обществом с ограниченной ответственностью «МИЦ «Регион»	контролируется одной группой лиц
30	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Хорошевская – 19»	контролируется одной группой лиц
31	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-Логистик»	контролируется одной группой лиц
32	Общество с ограниченной ответственностью Частное охранное предприятие «МИЦ-Безопасность»	контролируется одной группой лиц
33	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр-МИЦ»	контролируется одной группой лиц
34	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бачурино»	контролируется одной группой лиц
35	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ямонтово»	контролируется одной группой лиц
36	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Пятницкое шоссе 3»	контролируется одной группой лиц
37	Общество с ограниченной ответственностью «Мосренстрой-2»	контролируется одной группой лиц
38	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Дудкино»	контролируется одной группой лиц
39	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-Актив»	контролируется одной группой лиц
40	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-Капитал»	контролируется одной группой лиц
41	Общество с ограниченной ответственностью «Мосренстрой-1»	контролируется одной группой лиц
42	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-Развитие»	контролируется одной группой лиц

43	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Октябрьская»	контролируется одной группой лиц
44	Общество с ограниченной ответственностью «Мосренстрой-6»	контролируется одной группой лиц
45	Акционерное общество «ПРОЕКТФИНАНС ГРУПП»	контролируется одной группой лиц
46	Общество с ограниченной ответственностью «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ»	контролируется одной группой лиц
47	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ»	контролируется одной группой лиц
48	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-1»	контролируется одной группой лиц
49	Закрытое акционерное общество «АЛМОС»	контролируется одной группой лиц
50	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-2»	контролируется одной группой лиц
51	Общество с ограниченной ответственностью «ФинСтройГрупп»	контролируется одной группой лиц
52	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-4»	контролируется одной группой лиц
53	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СЕРЕДНЕВО»	контролируется одной группой лиц
54	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СЕРЕДНЕВО»	контролируется одной группой лиц
55	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Измалково недвижимость»	контролируется одной группой лиц
56	Общество с ограниченной ответственностью «УК ЖК СЕРЕДНЕВО»	контролируется одной группой лиц
57	Общество с ограниченной ответственностью «УК ДУДКИНО»	контролируется одной группой лиц
58	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-3»	контролируется одной группой лиц
59	Общество с ограниченной ответственностью «УК ОКТЯБРЬСКАЯ»	контролируется одной группой лиц
60	Общество с ограниченной ответственностью «Минеево-1»	контролируется одной группой лиц
61	Акционерное общество «Агрофирма «Орудьевское»	контролируется одной группой лиц
62	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ Трейдин»	контролируется одной группой лиц
63	Общество с ограниченной ответственностью МИЦ «Сити-2»	контролируется одной группой лиц
64	Общество с ограниченной ответственностью «Мосренстрой-3»	контролируется одной группой лиц
65	Общество с ограниченной ответственностью «Мосренстрой-4»	контролируется одной группой лиц
66	Общество с ограниченной ответственностью «Мосренстрой-5»	контролируется одной группой лиц
67	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-6»	контролируется одной группой лиц
68	Общество с ограниченной ответственностью «УК ИЗМАЛКОВО»	контролируется одной группой лиц
69	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-5»	контролируется одной группой лиц

70	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Мосренстрой»	контролируется одной группой лиц
71	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-СтройКапитал»	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	
			2022 г.	2021 г.
1	Другие связанные стороны	Уступка права требования / сч. 58	-	2 763 635
		Проценты по займам (векселям) / сч. 58	161 849	19 668
		Доля в УК / сч. 58	-	2 147 365
		Займы (векселя) / сч. 66, 67	5 482 034	318 981
		Проценты по займам (векселям) / сч. 66, 67	215 957	7 550
2	Основной управленческий персонал организации	Краткосрочные вознаграждения (ФОТ)	392	100

4.5. Остатки задолженности по операциям со связанными сторонами:

№ п/п	Группы связанных сторон	Виды операций	Сальдо, тыс. руб., в т.ч. НДС			
			2022 г.		2021 г.	
			Дт	Кт	Дт	Кт
1	Другие связанные стороны	Уступка права требования / сч. 58	2 752 635	-	2 763 635	-
		Проценты по займам (векселям) / сч. 58	181 516	-	19 668	
		Доля в УК / сч. 58	2 147 365	-	2 147 365	
		Займы (векселя) / сч. 67, 66		5 660 895	-	318 861
		Проценты по займам (векселям) / сч. 67, 66	-	223 129	-	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 2022 году резерв под условные обязательства хозяйственной деятельности не создавался.

По состоянию на 31.12.2022г. судебные разбирательства, оказывающие существенное влияние на деятельность Общества, отсутствуют.

Генеральный директор
АО «МИЦ-Подмосковье»

Фрисман С.Л.

12.01.2023 г.