

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ
РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «Масштабный девелопмент»
(Текстовая часть)**

за 2022 год

I. Общие сведения

ООО «МД» ИНН 7713733412 ОГРН 1117746688850 (далее «Общество»). Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2022 г. составила 2 человека (31 декабря 2021 г. – 2 человека). Уставный капитал общества 1 880 тыс. руб. оплачен полностью.

Общество зарегистрировано по адресу: 127006, Москва г, Садовая-Триумфальная , дом № 4-10, помещение II, ком. 13, офис 104. Дата регистрации – 31.08.2011г.

Учредителями Общества на 31.12.2022 года являются:

- КЛ-ИНВЕСТ ООО УК (ДУ ЗКПИФ "МАСШТАБНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"), доля Компании – 100 %;

Общество не имеет филиалов и представительств.

Текущее Руководство Обществом осуществляется Генеральным директором. Полномочия Генерального директора Общества Дронской Ирины Викторовны продлены Решением внеочередного общего собрания участников (Протокол от 17.09.2020 г.) сроком на три года.

II. Учётная политика

Настоящий бухгалтерский отчёт Общества подготовлен на основе следующей учётной политики.

1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность по состоянию на 31.12.2022 года сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности, налоговым законодательством, иными нормативными актами, регулирующими бухгалтерский учет, и принятой Учетной политикой Общества на 2022 год.

Активы и обязательства оценены в отчётности по фактическим затратам.

2. Активы и обязательства в иностранных валютах

По состоянию на 31.12.2022 г. у Общества отсутствовали денежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте.

3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчётной даты. Остальные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

4. Нематериальные активы

В 2022 году операции по учёту нематериальных активов не осуществлялись. По состоянию на 31.12.2022 г. Общество нематериальных активов не имеет.

5. Основные средства

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве основного средства (при единовременном выполнении условий п. ФСБУ 6/2020) в момент, когда он приведен в состояние, пригодное для использования.

Объекты недвижимости, подлежащие государственной регистрации, принимаются к учету в составе основных средств, не зависимо от даты начала и окончания государственной регистрации.

Активы, в отношении которых выполняются условия признания объектов основных средств и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, до момента их передачи в эксплуатацию отражаются в бухгалтерском балансе по статье «Здания, машины, оборудование и другие основные средства» с последующим списанием на расходы периода в момент передачи в эксплуатацию.

Основные средства, отличные от инвестиционной недвижимости, и капитальные вложения в них отражаются по группе статей «Основные средства» бухгалтерского баланса.

Отдельную группу основных средств образует инвестиционная недвижимость, которая вместе с капитальными вложениями в такую недвижимость отражается в бухгалтерском балансе по группе статей «Инвестиционная недвижимость».

Основные средства (в том числе инвестиционная недвижимость) оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Организация проверяет основные средства и капитальные вложения в них на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств является не существенной (принимается равной нулю), в случае если разница между предполагаемым доходом и расходом от выбытия объекта составляет не более 100 000 рублей.

По состоянию на 31.12.2022 г. основные средства в ООО «МД» отсутствуют.

6. Финансовые вложения

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учёту по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

7. Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) и НДС.

8. Уставный, добавочный и резервный капитал

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости долей участников Общества.

9. Признание доходов

В Учетной политике Общества закреплён принцип отражения доходов и расходов по методу

«начисления». Этот принцип означает, что финансовые результаты операций (доходы и расходы) отражаются в бухгалтерском учете по факту их совершения, а не по факту получения или уплаты денежных средств (их эквивалентов).

В составе прочих доходов Общества признаются:

- прибыль от реализации основных средств;
- проценты к получению от размещения денежных средств на счетах в банках.

10. Признание расходов

Основной деятельностью ООО «МД», являются инвестиции в ООО «Специализированный Застройщик «Развитие», осуществленные за счёт привлеченных заемных средств. Расходы по обслуживанию заемных средств, а так же текущие хозяйственные расходы учитываются в затратах в части имеющихся доходов.

Большую часть затрат в момент их возникновения **невозможно** учесть в составе текущих расходов, поскольку отсутствует взаимосвязь между доходами и расходами – расходы осуществляются в одних отчётных периодах, а доход получается в более поздних отчётных периодах. В соответствии с п. 19 ПБУ 10/99 расходы признаются в отчёте о финансовых результатах с учётом связи между произведёнными расходами и поступлениями (соответствие доходов и расходов).

С учётом вышеизложенного, часть текущих расходов учитывается в бухгалтерском учёте на счёте 97 «Расходы будущих периодов». В последующем, в периоде получения доходов, данные расходы списываются со счёта 97 «Расходы будущих периодов» в состав затрат и отражаются в отчёте о финансовых результатах в соответствии с п. 19 ПБУ 10/99.

Порядок списания расходов со счёта 97 «Расходы будущих периодов» (вид расходов, сумма) устанавливается приказом Генерального директора в каждом конкретном случае отдельно. Это соответствует положениям Учётной политики, в которой закреплено, что порядок списания расходов будущих периодов устанавливается руководителем организации.

III. Пояснения к показателям Бухгалтерского баланса

ООО «МД» не реализует подакцизные товары, а также не является плательщиком налога на землю, на водные ресурсы и на игорный бизнес.

1. Финансовые вложения

В составе финансовых вложений отражено:

по состоянию на 31.12.2020 г.

- по коду 1170 - доля участия (50%) в уставном капитале ООО «Специализированный Застройщик «Развитие». Объем инвестиций составил 167 449 тыс. руб.;
- по коду 1240 - денежные средства, размещенные на депозитном счете в банке в размере 2 800 тыс. руб. (депозитные вклады в соответствии с Учётной политикой не являются денежными эквивалентами и отражаются в составе финансовых вложений).

по состоянию на 31.12.2021 г.

- по коду 1170 - доля участия (29%) в уставном капитале ООО «Специализированный Застройщик «Развитие». Объем инвестиций составил 167 449 тыс. руб.;

- по коду 1240 - денежные средства, размещенные на депозитном счете в банке в размере 2 945 тыс. руб. (депозитные вклады в соответствии с Учётной политикой не являются денежными эквивалентами и отражаются в составе финансовых вложений).

по состоянию на 31.12.2022 г.

- по коду 1170 - доля участия (10%) в уставном капитале ООО «Специализированный Застройщик «Развитие». Объем инвестиций составил 167 449 тыс. руб.;
- по коду 1240 - денежные средства, размещенные на депозитном счете в банке в размере 2 200 тыс. руб. (депозитные вклады в соответствии с Учётной политикой не являются денежными эквивалентами и отражаются в составе финансовых вложений).

Проверка на обесценение финансовых вложений была проведена совместно с ООО «Специализированный Застройщик «Развитие» и был сделан вывод, что отсутствуют условия устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений. В связи с реализацией инвестиционного проекта по строительству жилого квартала на земельном участке, оформленном в собственность ООО «Специализированный Застройщик «Развитие», общей площадью 50,4928 га (кадастровый номер 77:07:0013002:4056) с разрешенным использованием: для размещения домов многоэтажной жилой застройки (1.2.1.), расположенном между ул. Лобачевского и платформой «Матвеевское». Величина чистых активов ООО «Специализированный застройщик «Развитие» на 31.12.2022 г. составляет 8 616 059 тыс. руб.

В качестве обеспечения исполнения обязательств ООО «Специализированный застройщик «Развитие» по кредитным соглашениям № 5401 от 09.06.2021 г., № 5508 от 08.10.2021 г., № 5541 от 22.12.2021 г. и № 5542 от 22.12.2021 г., доля в уставном капитале была передана в залог Банку ВТБ (ПАО) на основании Договоров последующего залога доли в уставном капитале № 5401-ДЗД/1 от 20.05.2022 г., № 5508-ДЗД/2 от 20.05.2022 г., № 5541-ДЗД/2 от 20.05.2022 г., № 5542-ДЗД/2 от 20.05.2022 г.

2. Займы и кредиты

Информация о долгосрочной задолженности Общества по привлеченным займам и кредитам представлена в таблице:

Наименование кредитора	Сумма задолженности на 31.12.2022, тыс. руб.	Сумма задолженности на 31.12.2021, тыс. руб.	Сумма задолженности на 31.12.2020, тыс. руб.	Срок погашения задолженности	Наличие и вид обеспечения
Займы					
АО «ДОН-СТРОЙ ИНВЕСТ», в т.ч.:	271 950	0	253 813	31.12.2024 Ставка по договору 5,3%	Отсутствует
- основной долг	171 100	0	171 100		
- проценты	100 850	0	82 713		
Дронская И.В., в т.ч.:	2 200	0	2 700	31.12.2024 Беспроцентный	
- основной долг	2 200	0	2 700		
Всего	274 150	0	256 513		

Информация о краткосрочной задолженности Общества по привлеченным займам и кредитам представлена в таблице:

Наименование кредитора	Сумма задолженности на 31.12.2022, тыс. руб.	Сумма задолженности на 31.12.2021, тыс. руб.	Сумма задолженности на 31.12.2020, тыс. руб.	Срок погашения задолженности	Наличие и вид обеспечения
Займы					
АО «ДОН-СТРОЙ ИНВЕСТ», в т.ч.:	0	262 881	0		Отсутствует
- основной долг	0	171 100	0		
- проценты	0	91 781	0		
Дронская И.В., в т.ч.:	0	2 700	0		
- основной долг	0	2 700	0		
Всего	0	265 581	0		

3. Дебиторская, Кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность	Сумма задолженности на 31.12.2022 года	Сумма задолженности на 31.12.2021 года	Сумма задолженности на 31.12.2020 года
Аванс, уплаченный ООО «РаСоБи» по договору аренды офисного помещения	0	6	12
Аванс, уплаченный ИП Усов М.В. по договору аренды офисного помещения	39	-	-
Начисленные проценты по депозитному вкладу в Банке ВТБ (ПАО)	24	34	10
Аванс, уплаченный АО «ИНТЕРФАКС»	2	3	-
Аванс, уплаченный ПАО «ВЫМПЕЛКОМ»	1	2	-
Итого	66	45	22

Кредиторская

Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками по состоянию на 31.12.20 г. , 31.12.21 г. и 31.12.22 г. у Общества отсутствует.

4. Уставный капитал

Оплаченный уставный капитал Общества составляет:

на 31.12.2020 года - 1 880 тыс. рублей;

на 31.12.2021 года - 1 880 тыс. рублей;

на 31.12.2022 года - 1 880 тыс. рублей.

В 2022 году увеличения уставного капитала не производилось.

Остаток средств, учитываемых в составе добавочного капитала, составляет:

на 31.12.2020 – 3 295 тыс. руб.;

на 31.12.2021 – 6 095 тыс. руб.;

на 31.12.2022 – 6 095 тыс. руб.

5. Обеспечения выданные

Общество является поручителем:

- перед Банком ВТБ (ПАО) за исполнение обязательств ООО «Специализированный Застройщик «Развитие» по кредитному соглашению в размере 8 194 772,0 тыс. руб. в соответствии с Договором поручительства № 5401/П-1 от 21.09.2021 г.
- перед Банком ВТБ (ПАО) за исполнение обязательств ООО «Специализированный Застройщик «Развитие» по кредитному соглашению в размере 15 662 208 тыс. руб. в соответствии с Договором поручительства № 5508-П/1 от 16.02.2022 г.
- перед Банком ВТБ (ПАО) за исполнение обязательств ООО «Специализированный Застройщик «Развитие» по кредитному соглашению в размере 12 253 430 тыс. руб. в соответствии с Договором поручительства № 5542-П2 от 16.02.2022 г.
- перед Банком ВТБ (ПАО) за исполнение обязательств ООО «Специализированный Застройщик «Развитие» по кредитному соглашению в размере 16 380 124 тыс. руб. в соответствии с Договором поручительства № 5541-П2 от 16.02.2022 г.

В течение 2022 года ООО «Специализированный Застройщик «Развитие» производилось погашение задолженности в сроки и в объемах, предусмотренных условиями договоров. Отсутствуют причины для ухудшения финансово-экономического положения должника.

6. Арендованные основные средства

Полученное в аренду помещение, расположено по адресу 127006, Москва г, Садовая-Триумфальная, дом № 4-10, помещение II, ком. 13, офис 104. Договор аренды № 198/12-22-10П от 07.12.2022 г., отражено на счете 001 в сумме договора аренды в размере 36,2 тыс. руб.

7. Расходы будущих периодов

Информация о расходах будущих периодов, отраженных в балансе Общества по статье «Прочие оборотные активы»:

Наименование расхода	Остаток на 31.12.2022 г.	Остаток на 31.12.2021 г.	Остаток на 31.12.2020 г.	Срок погашения
Проценты по займу АО «ДОН-СТРОЙ ИНВЕСТ»	92 747	86 580	77 586	Расходы будущих периодов в соответствии с п. 19 ПБУ 10/99 будут списаны в бухгалтерском учёте в составе расходов на основании соответствующих приказов руководителя, в которых будут определены период, порядок списания расходов (в зависимости от периода получения доходов – равномерно).
Нотариальные расходы	337	302	301	
Оплата труда	12 391	10 589	8 785	
Страховые взносы	3 619	3 079	2 542	
Аренда помещения	309	269	230	
Аудиторские услуги	265	265	215	
Прочие	1 657	1 484	1 043	
Всего	111 325	102 568	90 702	

8. Налоги

За 2022 год у Общества отсутствует налогооблагаемая база по следующим налогам: имущество организации, транспортный налог, налог на прибыль.

IV. Пояснения к показателям Отчета о финансовых результатах

1. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Доходы и расходы по обычным видам деятельности за 2022 г. у Общества отсутствуют.

2. Прочие доходы и расходы

В составе прочих доходов признаны, тыс. руб.

Наименование показателя	2022 год	2021 год	2020
Прочие Доходы (прощение долга по договору займа)	2 700	0	2 500
Проценты по размещенным средствам	201	74	37
ИТОГО	2 901	74	2 537

В составе прочих расходов признаны, тыс. руб.

Наименование показателя	2022 год	2021 год	2020
Проценты по привлеченным займам	2 901	74	2 537
ИТОГО	2 901	74	2 537

V. Раскрытие существенных показателей

1. Связанные стороны

В 2022 году для ООО «МД» являлись связанными сторонами следующие юридические и физические лица:

Перечень субъектов, способных контролировать
или оказывать влияние на деятельность ООО «МД»

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность	Характер отношений, основание, в силу которого лицо признается связанным	% акций (долей) в уставном капитале	Виды операций	Объем операций
1	Дронская Ирина Викторовна	Генеральный директор, (Российская Федерация)	Должность в органах управления Общества		Предоставлен беспроцентный займ сроком до 31.12.24	2 200 тыс. руб.
2	КЛ-ИНВЕСТ ООО УК (ДУ ЗКПИФ "МАСШТАБНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ")		Владение долями в уставном капитале Общества	100%		

В 2022 году:

- Общество не выдавало займы связанным сторонам;
- Обществом получен беспроцентный займ от Дронской И.В. в размере 2 200 тыс. руб., срок погашения 31.12.2024 г.
- Обществу прощен долг по ранее предоставленному займу Дронской И.В. в размере 2 700 тыс. руб.
- Общество не принимало услуги и работы от связанных сторон.
- Вознаграждение руководства составило 1 200 тыс. руб.

2. События после отчётной даты

Фактов хозяйственной деятельности, которые могут быть признанными событиями после отчётной даты и влияющими на оценку активов и обязательств ООО «МД» не происходило.

Руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и принимает все меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества и не ожидает существенного негативного влияния от введения экономических санкций в отношении юридических и физических лиц, ЦБ и финансовых организаций со стороны США и ЕС на результаты деятельности и финансовое положение Общества.

3. Непрерывность деятельности

Общество осуществляет и планирует осуществлять свою деятельность в будущем в соответствии с законодательством РФ. Чистые активы по состоянию на 31.12.2022 г составили 6 660 тыс. руб. при величине уставного капитала 1 880 тыс. руб.

Условные факты хозяйственной деятельности и условные обязательства хозяйственной деятельности отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2022 Общество не имеет незавершённых судебных споров, в которых выступает истцом и ответчиком.

Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности).

Генеральный директор
ООО «МД»



И.В. Дронская

«28» марта 2023 г.