АО СЗ "ТМП № 20"

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 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	109388, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПЕЧАТНИКИ, ПОЛБИНА УЛ., Д. 3, СТР. 1, ЭТАЖ/ПОМ. 2/II, КОМ. 3
Место нахождения	*109388, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПЕЧАТНИКИ, ПОЛБИНА УЛ., Д. 3, СТР. 1, ЭТАЖ/ПОМ. 2/II, КОМ. 3*
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, убытке на акцию

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.

Убыток на 1 акцию составляет за 2022 году – 0,53 тыс.руб., за 2021 год – 0,40 тыс.руб.

В 2021-2022 году происходила смена акционеров Общества. В результате перехода прав собственности на акции по состоянию на 31.12.2022 состав акционеров Общества был представлен следующим образом:

Акции обыкновенные		
ВИКТОРИЯ АО	442	26 520
Физические лица (включая счета общей собственности	3 823	229 380

16

ФЛ)		
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	206 911	12 414 660
СЗ ТМП N20 АО	30	1 800
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 2022 год составила 0 чел. (за 2021 год -13,4 чел.), численность на 31 декабря 2022 года составила 0 чел. (на 31.12.2021 – 0 чел.)

1.7. Сведения об органах управления

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

Руководителями Управляющей компании ООО «Сигма Менеджмент» являются Директор 1, действующий совместно с Директором 2 Давыденко П.А., и Директор 2, действующий совместно с Директором 1 Лукьянов М.А.

Перечень лиц, являющимися членами Совета директоров:

- Солнышкин Олег Александрович,
- Митрофанов Александр Леонидович,
- Иванов Кирилл Игоревич,
- Аксенов Сергей Владимирович,
- Давыденко Павел Александрович,
- Лукьянов Максим Александрович,
- Костоломов Александр Станиславович.

17

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 выполняло функции специализированного застройщика в рамках начала возведения многоквартирного жилого комплекса.

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

2.1. Основные положения учетной политики Общества на 2022 год.

При ведении бухгалтерского учета АО СЗ "ТМП № 20" руководствовалось Федеральным Законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 , ПБУ «Бухгалтерская отчетность организации» 4/99 от 06.07.1999 и другими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность АО СЗ "ТМП № 20" сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублях.

В Учетной политике на 2022 год предусмотрены с 1 января 2022г. изменения в связи с применением новых стандартов бухгалтерского учета: ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Последствия изменения учетной политики не оказали существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств.

Основные средства

Учет основных средств производится в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

Амортизация по основным средствам, срок полезного использования которых определяется периодом, в течение которого их использование будет приносить экономические выгоды организации, начисляется линейным способом.

По объектам, числящимся на балансе Общества в составе ОС до начала строительства выбытие при сносе учитывается на счете 36.

Инвестиционно- девелоперские проекты

Учет поступления и использования инвестируемых средств

Учет денежных средств, полученных по договорам участия в долевом строительстве на счета- эскроу ведется на забалансовом счете 076.Э «Движение по счету-эскроу»

Расходы по инвестиционной деятельности

Общество участвует в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика.

Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 36 «Затраты по ИДП» используется, если Общество планирует по окончании строительства реализовать профинансированные объекты по договорам купли продажи или привлекает средства Инвесторов (Соинвесторов) по инвестиционным договорам, по договорам долевого участия и после окончания строительства объекты должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется за счет следующих расходов:

- прямые расходы по объекту ИДП;
- прямые распределяемые расходы по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- расходы на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- расходы по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Учет расходов на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

Расчет стоимости объектов ИДП

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно.

По итогам распределения расходы списываются со счета 36.01 «Фактические Затраты по ИДП» на счет 36.02 «Затраты по видам ИДП».

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - предназначенные для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - предназначенные для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Информация по затратам по каждому объекту недвижимости хранится в Регистре себестоимости Объектов недвижимости.

19

При передаче по акту приемки-передачи объекта недвижимости Участнику долевого строительства или передачи по акту приема-передаче при продаже объекта недвижимости Покупателю сформированная стоимость объекта недвижимости списывается со счетов 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» и 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ».

Вторичный расчет стоимости объектов недвижимости

При поступлении расходов после расчета себестоимости объектов недвижимости, при условии отсутствия остатка оценочного обязательства по плановым расходам на строительство, производится вторичный расчет себестоимости объектов недвижимости.

Списание стоимости объектов недвижимости при их передаче Инвесторам, Соинвесторам, Участникам долевого строительства

Если Общество привлекало к финансированию расходов на возведение объектов недвижимости Инвесторов, Соинвесторов по инвестиционным договорам, Участников долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве, то после определения их стоимости производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» и «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

По договорам инвестирования в строительство и по договорам долевого участия финансовый результат Общества от операции по передачи объекта недвижимости определяется как сумма экономии между финансированием, полученным от Инвестора (Соинвестора), Участника долевого строительства и его стоимостью для Общества.

В том случае, если сумма полученного финансирования больше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, то полученная экономия отражается по кредиту счета 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения».

В том случае, если сумма полученного финансирования меньше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, убыток от операции отражается как финансовый результат по дебету счета 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения».

НДС с расходов по инвестиционной деятельности

НДС по поступившим расходам на возведение объектов ИДП относится на счет 19.36.1.01 «НДС прямых затрат по ИДП» на объект ИДП корпус или площадка, микрорайон, очередь, дом. Распределение накопленного НДС по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам производится аналогично порядку распределения общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП.

НДС по нежилым помещениям и гаражам передается Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства при передаче им объектов недвижимости или принимается к вычету по договорам купли-продажи.

Раскрытие в отчетности

В бухгалтерской отчетности Общество отражает суммы расходов по инвестиционной деятельности, накопленные на отчетную дату на счетах 36, 37, включая суммы соответствующего этим затратам НДС, отражаемым на счетах 19.36, 19.37, по строке Баланса «Запасы».

Использование норм ПБУ 2/2008 при расчете доходов и расходов по

20

договорам участия в долевом строительстве

При расчете доходов и расходов по договорам участия в долевом строительстве нормы ПБУ 2/2008 не применяются.

Доходы от обычных видов деятельности

ПБУ_9/99_К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:
1. доходы от реализации объектов недвижимости:
2. доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
3. доходы от реализации собственной продукции;
4. доходы от реализации товаров;
5. доходы в виде суммы экономии при реализации инвестиционного проекта;
6. вознаграждение застройщика по договору долевого участия;
7. доходы от уступки имущественных прав на объекты недвижимости;
8. доходы от реализации прочих работ, услуг, в т.ч.:

8.1. доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду (при условии, если являются доходами от обычных видов деятельности);

Прочие доходы

ПБУ_9/99_В процессе осуществления деятельности у Общества возникают доходы, которые не относятся к основной деятельности, но ведут к увеличению экономических выгод Общества в отчетном периоде.

ПБУ_9/99 7_В соответствии с п.7 ПБУ_9/99 прочими доходами Общества являются:

- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов Общества (при условии, если не являются доходами от обычных видов деятельности);
- поступления, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;
- поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам);
- прибыль, полученная Обществом в результате совместной деятельности (по договору простого товарищества);
- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Общества, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете Общества в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;
- поступления в возмещение причиненных Общества убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- поступления, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации и т.п.): стоимость материальных ценностей, остающихся от списания непригодных к восстановлению и дальнейшему использованию активов, и т.п.;

21

- прочие доходы.

Расходы

Данный раздел Политики не регулирует порядок отражения в отчетности себестоимости от:

- реализации объектов недвижимости – см. Раздел «Инвестиционно- девелоперские проекты»;

Расходы по обычным видам деятельности

ПБУ_10/99 5_Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с изготовлением продукции и продажей продукции, приобретением и продажей товаров, а так же с выполнением работ, оказанием услуг.

ПБУ_10/99 7_К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, связанные с приобретением сырья, материалов, товаров и иных материально - производственных запасов;
- расходы, возникающие непосредственно в процессе переработки/доработки материально - производственных запасов для целей производства продукции, выполнения работ и оказания услуг и их продажи, а также продажи (перепродажи) товаров (расходы по содержанию и эксплуатации основных средств и иных внеоборотных активов, а также по поддержанию их в исправном состоянии);
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы и др.

К расходам по обычным видам деятельности в т.ч. относятся:

- расходы по сдаче имущества в аренду (если данный вид деятельности относится к основному);
- налог на имущество, транспортный налог, земельный налог (за исключением земельного налога со стоимости земельных участков на которых ведется строительство);
- компенсационные выплаты по квотированию рабочих мест, плата за негативное воздействие на окружающую среду

ПБУ_10/99 8_Расходы по обычным видам деятельности группируются по следующим элементам:

- Материальные затраты;
- Затраты на оплату труда;
- Отчисления на социальные нужды;
- Амортизация;
- Прочие затраты.

В зависимости от способа отнесения и распределения расходы по обычным видам деятельности подразделяются:

- по способу включения в себестоимость - на прямые и косвенные;
- по способу распределения по объектам калькуляции – на прямые и прямые распределяемые.

ПС_94н_Прямые расходы обусловлены производством определенного вида продукции (работ, услуг) и непосредственно включаются в себестоимость каждого вида продукции (работ, услуг).

Косвенные расходы обусловлены производством не одного, а нескольких видов продукции (работ, услуг), не могут быть включены непосредственно в себестоимость каждого вида продукции (работ, услуг) и поэтому присваиваются вначале месту возникновения расходов с последующим распределением их по объектам калькуляции.

Прочие расходы

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

ПБУ_10/99 11_Прочими расходами Общества являются:

- расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов Общества;
- расходы, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;
- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
- проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива;
- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных Обществом убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- курсовые разницы;
- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;
- последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации имущества и т.п.);
- прочие расходы.

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.

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 71 тыс. руб. (за 2021 год - 356 тыс. руб.) Остаточная стоимость основных средств составила 230 тыс. руб. (на 31.12.2021 - 721 367 тыс. руб.).

Остаточная стоимость объектов основных средств:

23

тыс. руб.

Наименование объекта ОС	Балансовая (остаточная) стоимость на		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Здания и сооружения			*8 357*
Машины и оборудование			*646*
Транспортные средства	*230*	*301*	
Земельные участки	*0*	*721 066*	
Итого	***230***	***721 367***	***9 003***

Земельные участки, расположенные по адресу: г. Москва, Полярная 39А и учтенные в 2021 году в составе основных средств, перенесены в стоимость запасов, в связи с началом осуществления на них строительства жилого комплекса с элементами инфраструктуры.

3.2.2. Строки 1170 «Финансовые вложения»

В составе финансовых вложений отражены выданные займы:

тыс. руб.

Заемщик	Процентная ставка (год)	Остаток задолженности на 31.12.2022, тыс. руб.	Остаток задолженности на 31.12.2021 г., тыс. руб.	Остаток задолженности на 31.12.2020 г., тыс. руб.	Срок погашения по договору
ВНИИМонтажспецстрой ОАО	9%	2 400	2 400	2 400	до 04.07.2024

3.2.3. Строка 1190 «Прочие внеоборотные активы»

В составе прочих внеоборотных активов отражена долгосрочная дебиторская задолженность:

(тыс. руб.)

Прочие оборотные активы	Стоимость на 31.12.2022	Стоимость на 31.12.2021
ООО «Сигма Холдинг»	756 016	756 016
ИТОГО:	**756 016**	**756 016**

3.2.4. Строка 1210 «Запасы»

тыс. руб.

Запасы	На 31.12.2022	На 31.12.2021
	5 142 602	**339 231**
Незавершенное строительство жилого комплекса по адресу: г. Москва, ул. Полярная, вл. 39	4 270 142	**339 231**
НДС к незавершенному строительству жилого комплекса по адресу: г. Москва, ул. Полярная, вл. 39	285 913	-
Расходы на заключение договоров участия в долевом строительстве	586 547	-

24

3.2.5. Строка 1230 «Дебиторская задолженность»

Структура дебиторской задолженности свыше 5% от суммы по статье:

тыс. руб.

Дебиторская задолженность	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Расчеты по авансам выданным	**648 363**	**2 103**	**2 001 918**
СК СтройКлассик ООО			*2 000 000*
ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО	*506 297*	*0*	
МОСВОДОКАНАЛ АО	*28 555*	*0*	
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	*3 630*	*627*	*134*
Доверие ООО	*0*	*520*	
Мосводосток ГУП	*14 293*	*132*	
КОМКОР АО	*608*	*0*	
МСК ЭНЕРГО АО	*55 314*	*0*	
РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО	*15 832*	*0*	
Ростелеком ПАО филиал	*977*	*0*	
ЦТП МОЭК ООО	*22 177*	*0*	
прочие	*681*	*569*	*1 784*
Задолженность покупателей и заказчиков	**185**	**9 089**	**10 641**
АВТОПАЧИНИ ООО	*0*	*521*	
ДСК 7 ООО	*0*	*200*	*10*
ЕР-Медиа ООО	*0*	*348*	*348*
КАДЗИЛЛА ООО	*0*	*995*	*404*
ЛАБОРАТОРИЯ ПРЕЦИЗИОННОЙ МЕХАНИКИ И ОПТИКИ ООО	*0*	*216*	*144*
МКТ ООО	*0*	*1 900*	*1 930*
ПОЛИМЕР-ПРОЕКТ ООО	*0*	*388*	*0*
Рощин Александр Сергеевич гр РФ	*0*	*516*	*516*
РемАвто ООО	*0*	*277*	*277*
СПЕКТР ООО	*0*	*391*	*268*
СПЕЦТЕХ ООО	*0*	*792*	*517*
ЧОО СПАРТА МСК ООО	*0*	*679*	*679*
МАХАОН ООО	*0*	*380*	*380*
М52 ООО	*0*	*137*	*226*
Формула доставки ООО	*0*	*108*	*108*
Прочие	*185*	*1 240*	*4 834*
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	**1 535**	**1 504**	**1 290**
Расчеты по социальному страхованию	**620**	**600**	**220**
Резерв по сомнительным долгам		**-9 571**	**-1 431**
Расчеты с персоналом по прочим операциям	**10**	**10**	**10**
Расчеты с учредителями	**12**	**1 043**	**0**
ВИКТОРИЯ АО	*0*	*1 043*	
Физ. Лица	*12*	*0*	
Прочая	**3 227 618**	**3 225 365**	**3 344**
ВНИИмонтажспецстрой ОАО	*808*	*592*	*321*
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	*3 224 414*	*3 224 414*	*0*
Департамент городского имущества города Москвы		*0*	*1 041*
ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО	*2 337*	*0*	
Прочие	*59*	*359*	*1 982*
Итого	**3 878 344**	**3 230 141**	**2 015 991**

3.2.6. Строка 1260 «Прочие оборотные активы»

В составе прочих оборотных активов отражены:

(тыс. руб.)

25

Прочие оборотные активы	Стоимость на 31.12.2022	Стоимость на 31.12.2021
Расходы будущих периодов (неисключительные права использования программ для ЭВМ)	3	9
ИТОГО:	**3**	**9**

3.2.7. Строка 1520 «Кредиторская задолженность»

(тыс. руб.)

Кредиторская задолженность	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Задолженность поставщикам по договорам поставки товаров, работ, услуг и уступки права требования	**227 420**	**10 143**	**10 140**
ОПТИМА ООО	*600*	*1 200*	*0*
ЮГСТРОЙИНВЕСТ ООО	*0*	*7 425*	*7 425*
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	*13 516*	*0*	
СК ФОРМАТ ООО	*210 849*	*0*	
ЮБФ Эксперт ООО	*664*	*664*	*664*
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	*1 303*	*0*	
Прочие	488	854	2 051
Авансы покупателей по договорам аренды	**1 202**	**204**	**16 930**
ИНТЕРКОМ ООО	*103*	*103*	*275*
Вымпелком	*245*	*155*	*155*
БИЛБЕРРИ ПРОДЖЕКТ ООО	*71*	*71*	*74*
Зайцев В. Н.	*73*	*73*	*126*
МЕДАВТО ООО	*26*	*26*	*335*
СТРОИТЕЛЬНЫЕ ПОЖАРНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ООО (СПТ ООО)	*42*	*42*	*418*
ПРОФИТ ЛАЙН ООО	*0*	*2*	*2*
Прочие	*698*	*1 069*	*16 786*
НДС с авансов	-55	-1 337	-1 241
Задолженность в бюджет по налогам и сборам	**3 166**	**7 697**	**14 656**
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	**747 405**	**423**	**538**
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	*139 037*	*0*	
СЕРВИС-РЕЕСТР АО	*212*	*0*	
Департамент городского имущества города Москвы	*607 742*	*0*	
Прочие	*414*	*423*	*538*
Итого:	**979 194**	**18 466**	**42 266**

3.2.8. Расшифровка полученных краткосрочных и долгосрочных займов

Долгосрочные заемные средства (Строка 1410)

тыс. руб.

Займодавец/кредитор	Процентная ставка	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Кредит МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО - тело				2 000 000
Кредит МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО - тело	КС+4,55 %	0	1 956 016	

Кредит МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО- тело	КС+4,55 %	0	2 878 474	
Кредит МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО - тело	расчетная	5 080 030	0	
Кредит МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО - проценты		226 674	0	
Кредит МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО - тело	расчетная	2 900 094	0	
Кредит МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО - проценты		210 734	0	
Заем СИГМА ХОЛДИНГ ООО - тело	6,6%	514 050	0	
Заем СИГМА ХОЛДИНГ ООО - проценты		30 384	0	
Всего:		8 961 966	4 833 490	2 000 000

Срок погашения кредитов – поэтапно (в зависимости от даты ввода в эксплуатацию объектов строительства – с 2026 г.) до 04.03.2028 г.

Краткосрочные заемные средства (Строка 1510)

тыс. руб.

Займодавец/кредитор	Процентная ставка	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Заем СИГМА ХОЛДИНГ ООО - тело	6,6%	0	199 900	
Заем СИГМА ХОЛДИНГ ООО - проценты		0	1 391	
Заем ЗЕЛЕНАЯ ДОЛИНА ООО - тело	4,3%	19 238	19 238	20 000
Заем ЗЕЛЕНАЯ ДОЛИНА ООО - проценты		927	100	5
Всего:		20 165	220 629	20 005

3.2.9. Обеспечения обязательств и платежей выданные

тыс. руб.

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)	залог	4 890 637,6	04.03.2022
		4 890 637,6	

27

3.2.10. Расшифровка выручки

тыс. руб.

Показатель	*2022г.*	*2021г.*
Аренда	-	*47 738*
Прочий доход от сдачи имущ.в аренду	-	*155*
Всего	**-**	**47 893**

3.2.11. Расходы по обычным видам деятельности

Структура управленческих расходов:

тыс. руб.

Структура управленческих расходов по элементам	2022г.	2021г.
Консультационные услуги	-	137
Абонентская плата	8	113
Амортизация собственных основных средств	71	356
Арендная плата	48	4 165
Аудиторские услуги	158	68
Благоустройство	-	129
Водоснабжение и водоотведение	125	473
Госпошлина	-	188
Заработная плата	-	10 486
Консультационные услуги	350	7 371
Земельный налог	2 955	-
Налог на имущество	-	13 400
Общесистемное и инфраструктурное ПО	13	4
Прочие коммунальные услуги	-	760
Прочие материалы	-	240
Радиосвязь	-	2
Расходы на рекламу не нормируемые	-	1
Расходы по вывозу мусора	-	1 200
Сотовая связь	-	8
Списание стоимости программного обеспечения (неисключительных прав пользования программным обе	-	12
Страховые взносы	-	1 649
Страховая премия	-	-
Теплоэнергия	-	3 862
ТО и ремонт - Сетевое оборудование	-	7

28

ТО противопожарной автоматики и дымоудаления	-	667
Транспортный налог	4	4
Услуги охраны и службы безопасности	-	2 891
Услуги оценщиков	1 190	450
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов (в т.ч.обновлению	14	32
Электроэнергия	1 213	6 951
Итого:	**6 150**	**55 626**

3.2.12. Прочие доходы и расходы

тыс. руб.

Статья	2022 год	2021 год
Проценты к получению	**216**	**320**
Прочие доходы	**10 509**	**2 000 496**
Перевыставленные коммунальные услуги	-	894
Списание кредиторской задолженности	8 167	-
Уступка права требования	-	2 000 000
Прочие	2 342	-
НДС	-	-398
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	**119 809**	**77 398**
Прочие расходы	**28 460**	**2 019 412**
Возмещение причиненных убытков	116	308
Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов	-	5 929
Прочие внереализационные доходы (расходы)	19 982	169
Расходы на услуги банков	75	153
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законод	8 217	4 556
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)	70	540
НДС	-	-398
Уступка права требования первоначальным кредитором после наступления срока платежа	-	2 000 000

29

3.2.13. Информация о внесении корректировок в сравнительные показатели бухгалтерской отчетности

Данные бухгалтерской отчетности Общества за 2022 г. сопоставимы с данными бухгалтерской отчетности за предыдущий 2021 год.

Корректировки показателей бухгалтерского баланса на 31.12.2021 года

тыс. руб.

Наименование показателя	Стр.	До корректировок	После корректировок	Разница	Причина корректировок
Внеоборотные активы					Исправление ошибки
Прочие внеоборотные активы	1190	0	756 016	756 016	
Оборотные активы					
Дебиторская задолженность	1230	2 005 727	3 230 141	1 224 414	
Финансовые вложения	1240	1 980 430	0	(1 980 430)	
Валюта баланса		5 104 961	5 104 961	0	

3.2.14. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами АО «ТМП №20» на 31.12.2022 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

30

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

31

	«АЛАБУШЕВО-КАПИТАЛ»	которой принадлежит общество
21	Общество с ограниченной ответственностью «СТАРПРОФИ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
22	Общество с ограниченной ответственностью «Технологии Будущего»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
23	Общество с ограниченной ответственностью «Московское производство»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
24	Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Комплекс»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
25	Общество с ограниченной ответственностью «Жаклин»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
26	Общество с ограниченной ответственностью «ОМЗ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
27	Общество с ограниченной ответственностью «Сигнальный»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
28	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленая долина»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
29	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИТЭ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
30	Общество с ограниченной ответственностью «Аксамит-К»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
31	Общество с ограниченной ответственностью «Лазурит»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
32	Общество с ограниченной ответственностью «Эверния»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
33	Общество с ограниченной ответственностью «Тратта-Центр»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
34	Общество с ограниченной ответственностью «Омерта Трейд»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
35	Общество с ограниченной ответственностью «Артлемис»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
36	Акционерное общество «Стройинфо»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
37	Общество с ограниченной ответственностью	Лицо принадлежит к той группе лиц, к

32

	«ПАРТОС КОНСТРАКШН»	которой принадлежит общество
38	Общество с ограниченной ответственностью «Ка шестнадцать»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
39	Общество с ограниченной ответственностью «Эльбрус»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
40	Акционерное общество Специализированный застройщик «ГЛОРИ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
41	Давыденко Павел Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
42	Лукьянов Максим Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

Бенефициарными владельцами Общества по состоянию на 31.12.2022г. являются: Тё Герман Павлович (доля владения- 50 %), Гордеев Сергей Эдуардович (доля владения- 30 %).

Характер отношений и операции, проведенные со связанными сторонами:

тыс.руб.

№ п/п	Наименование связанной стороны	вид операций	Стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2022		Стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2021		Объем операций за 2022 год		Объем операций за 2021год	
			Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
1	ООО "Сигма Менеджмент"	Приобретенные у СС товары (работы, услуги), с НДС	-	-	-	165	795	630	-	165
2	ООО "Сигма Холдинг"	Заем выданный (в т.ч.-%)	1980430	-	1980430	-	-	-	1980430	-
3	ООО "Сигма Холдинг"	Заем полученный (в т.ч.-%)	-	544 433	-	201291	121 700	464 842	-	201291
4	ООО "Сигма Холдинг"	Прочие расчеты	2000000	-	2000000	-	-	-	2000000	-
5	ООО "Зеленая долина"	Заем (в т.ч.-%)	-	20 165	-	19 338	-	827	5 618	4 951
6	ООО "Зеленая долина"	Прочие расчеты	-	-	-	-	-	-	1 986048	1 986048

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	2022 год	2021 год
Оплата труда	-	168
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в бюджет и	-	45

33

внебюджетные фонды		
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 2022 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», тыс.руб.

	на 31.12.2022	**на 31.12.2021**	**на 31.12.2020**
Отложенные налоговые активы	***197 617***	***55 215***	***1 165***
Расходы по освобождению территории	-	*4*	
Проценты по кредитам	*87 486*	-	
Расходы будущих периодов (убыток)	*110 132*	*55 211*	
Расходы будущих периодов			*1 124*
Основные средства			*40*

Расшифровка строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства», тыс.руб.

	на 31.12.2022	**на 31.12.2021**	**на 31.12.2020**
Отложенные налоговые обязательства	***150 347***	***36 391***	***0***
Основные средства	*7*	*10*	
Расходы по ИДП	*150 340*	*36 381*	

3.2.17. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

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

3.2.18. События после отчетной даты

Существенные события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, имевшие место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности Общества, отсутствуют.

3.2.19. Информация о совместной деятельности

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

3.2.20. 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.

3.2.21. Непрерывность деятельности

По состоянию на 31.12.2022 года чистые активы Общества являются отрицательными и составляют (119 265) тыс. руб. (на 31.12.2021 – (4 016) тыс. руб., на 31.12.2020 – (22 390) тыс.руб.). Общество не считает это обстоятельство критичным и способным повлиять на непрерывность деятельности в обозримом будущем, т.к. в 2022 году оно приступило к реализации строительства жилого комплекса по адресу: г. Москва, ул. Полярная, вл. 39. По завершении проекта Общество ожидает получить прибыль в объеме, гораздо превышающем накопленные убытки. Наличие убытков на этапе строительства в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». обусловлено спецификой деятельности застройщика.

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

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа Общество не имеет;
- Общество мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- Общество предполагает снижение спроса на недвижимость в 2023 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считает, что катастрофичного 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 2023 году и последующих периодах. В результате у Общества отсутствуют сомнения в способности Общества непрерывно продолжать свою деятельность в обозримом будущем. 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.

3.2.22. Информация по сегментам

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

3.2.23. Пояснения по государственной помощи

В отчетном периоде Общество государственную помощь не получало.

Акционерное общество специализированный застройщик "ТМП № 20" в лице

Лукьянов Максим Александрович (по доверенности от 23.03.2022)

м.п.

«01» февраля 2023 г.