

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**  
**Акционерного общества «Технопарк «ГАРАЖ»**

**1. Сведения об организации**

Акционерное общество «Технопарк «ГАРАЖ»», юридический и фактический адрес:  
129626, г. Москва, ул. Маломосковская, д. 22, строение 1, этаж 2, комната 54.

Дата государственной регистрации: «20» декабря 1991г.

ОГРН: 1027739319486

ИНН: 7717026615

КПП: 771701001

Зарегистрировано в МИ ФНС России № 39 по г. Москве «04» октября 2002г. (свидетельство серии 77 № 007454490)

Смена наименования организации на АО «Технопарк «ГАРАЖ» (запись в ЕГРЮЛ от «13» августа 2020г. за государственным регистрационным номером (ГРН 2207707566295)).

Исправление ошибки в наименовании организации на АО «Технопарк «ГАРАЖ» (запись в ЕГРЮЛ от «24» августа 2020г. за государственным регистрационным номером (ГРН 2207707855166)).

ОКВЭД Основной: 68.20, Дополнительные: 41.20, 43.21, 43.99.7, 45.1, 45.20, 45.3, 45.40, 46.14.1, 47.30, 52.24, 52.29, 55.10, 56.10.1, 63.11.1, 70.22, 77.11, 82.99

Численность работающих на конец отчетного периода составила 16 человек.

Основными видами деятельности АО «Технопарк «ГАРАЖ» являются:

- оказание услуг по сдаче в аренду собственных нежилых помещений,
- оказание услуг по организации предоставления места для стоянки (парковки) ТС

Размер Уставного капитала Общества на 31.12.2021г. составляет **305 625,00** рублей.

Размер Резервного капитала, образованный в соответствии с учредительными документами в размере равном 15% уставного капитала, на 31.12.2021г. составляет **45 900,00** рублей.

Размер добавочного капитала, сформированного по итогам допэмиссии, составляет 9 486 600 руб.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность АО «Технопарк «ГАРАЖ» за 2022 год сформирована в соответствии с правилами ведения бухгалтерского учета и составления отчетности, установленными в Российской Федерации.

**2. Учетная политика организации.**

**Общие положения**

Бухгалтерская отчетность Общества формируется исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федеральным законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ, утвержденного Приказом МФ РФ от 29.07.1998г. №34н (с последующими изменениями), Налогового Кодекса РФ.

Учетная политика Общества утверждена Приказом №1-УП от 30.12.2021г.

Документы бухгалтерского учета должны соответствовать требованиям, установленным Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете» (ФСБУ 27/2021 применяется с 01.01.2022 г.)

**Основные средства**

Учет основных средств в Организации ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения».

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 руб.

Если его стоимость не превышает установленный лимит, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Амортизация по всем объектам 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;
- прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Срок полезного использования основных средств устанавливается исходя из:

- ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;
- ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;

На основании указанных критериев срок полезного использования устанавливается приказом генерального директора.

Первоначальная стоимость объекта основных средств увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта в момент, завершения таких капитальных вложений.

Для целей бухгалтерского учета под капитальными вложениями понимаются определяемые в соответствии с ФСБУ 26/2020 затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

В капитальные вложения не включаются:

- затраты, понесенные до принятия решения о приобретении, создании, улучшении и (или) восстановлении объектов основных средств;
- затраты на поддержание работоспособности или исправности основных средств, их текущий ремонт (за исключением случая, указанного в подпункте "г" пункта 10 настоящего Стандарта);
- затраты на неплановые ремонты основных средств, обусловленные поломками, авариями, дефектами, ненадлежащей эксплуатацией, в той степени, в которой такие ремонты восстанавливают нормативные показатели функционирования объектов основных средств, в том числе сроки полезного использования, но не улучшают и не продлевают их;
- затраты, возникшие в связи с ненадлежащей организацией процесса осуществления капитальных вложений (сверхнормативный расход сырья, материалов, энергии, труда, потери от простоев, брака, нарушений трудовой и технологической дисциплины);
- затраты, возникшие в связи со стихийными бедствиями, пожарами, авариями и другими чрезвычайными ситуациями;
- обесценение других активов, независимо от того, использовались ли эти активы при осуществлении капитальных вложений;
- управленческие расходы, за исключением случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением, созданием, улучшением и (или) восстановлением основных средств;
- расходы на рекламу и продвижение продукции;
- затраты, связанные с организацией хозяйственной деятельности в новом месте, с новыми покупателями или с новыми видами продукции;
- затраты на перемещение, ликвидацию ранее использовавшихся основных средств организации, независимо от того, являются ли такие перемещение, ликвидация необходимыми для осуществления капитальных вложений;
- затраты на предстоящую реструктуризацию деятельности организации;
- затраты на обучение персонала;



- иные затраты, осуществление которых не является необходимым для приобретения, создания, улучшения и (или) восстановления основных средств.

Указанные в настоящем пункте затраты признаются расходами периода, в котором понесены.

#### **Учет аренды**

Учет аренды ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при одновременном выполнении следующих условий:

- арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);

- арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;

- арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

ФСБУ 25/2018 не применяется к объектам бухгалтерского учета не классифицированным как объекты учета аренды.

Классификация объектов учета аренды производится на раннюю из двух дат: дату, на которую предмет аренды становится доступным для использования арендатором (далее - дата предоставления предмета аренды), или дату заключения договора аренды.

Классификация объектов учета аренды пересматривается при изменении соответствующего договора аренды.

#### **Нематериальные активы**

Бухгалтерский учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов».

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости.

#### **Финансовые вложения**

Бухгалтерский учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Учет финансовых вложений осуществляется в разрезе долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений. Учет ведется по видам финансовых вложений: эмитентам ценных бумаг; организациям – заемщикам и т.п.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Переоценка финансовых вложений не осуществляется.

#### **Запасы**

Бухгалтерский учет запасов осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

При поступлении (приобретении, заготовлении) материалы учитываются на счете 10 «Материалы» по фактической себестоимости их приобретения.

При отпуске материалов для нужд организации и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

#### **Признание дохода**

Бухгалтерский учет доходов осуществляется в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Доходами от обычных видов деятельности Организации являются выручка от оказания всех видов услуг.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими доходами на счете 91.

#### **Учет расходов**

Бухгалтерский учет расходов осуществляется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Расходами по обычным видам деятельности Организации являются расходы, осуществление которых связано с оказанием всех видов услуг.

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

По расходам, относящимся к нескольким отчетным периодам, и в случае, если связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем, расходы распределяются организацией самостоятельно, с учетом принципа равномерности признания доходов и расходов.

#### **Резервы**

Резерв по сомнительным долгам создается (пункт 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности) на основании оценки реальности погашения задолженности контрагентом.

Для расчета резерва на оплату предстоящих отпусков используется следующий порядок:

- оценочное обязательство в виде резерва на оплату предстоящих отпусков определяется на последнее число отчетного периода;
- сумма резерва рассчитывается исходя из количества неиспользованного права на отпуск на последнее число отчетного периода по каждому сотруднику умноженного на их средний заработок. Полученный результат увеличивается на сумму страховых взносов и взносов от НС и ПЗ.

### **3. Сведения о связанных сторонах**

Акционером с размером пакета акций свыше 20% в 2022 году и бенефициаром являлся: гражданин РФ Михайлов Е.В.

Члены Совета директоров: Михайлов Е.В., Малинин А.В., Михайлова Е.Е., Михайлова М.Е., Монахов И.Б.

Генеральный директор Монахов И.Б.

Дочерние организации в 2022 году отсутствовали.

Операции со связанными сторонами за 2022 г.:

- представление акционеру Михайлову Е.В. помещений в аренду, сумма 9 315 тыс. руб. Дебиторская задолженность на 31.12.2022 г. 2 005 тыс. руб.

- представление АО «Проект системс» (100% акционер Монахов И.Б.) помещений в аренду, сумма 60 тыс. руб. Дебиторская задолженность на 31.12.2022 г. 10 тыс. руб.

Зарплата Монахова И.Б. в должности генерального директора сумма за 2022 г. составила 1 727 тыс.руб.

Долгосрочные выплаты, дополнительные компенсации и выплаты при увольнении трудовыми и другими договорами со связанными сторонами не предусмотрены.

### **4. Финансовый результат**

Сумма выручки за 2022 г. - 161 554 тыс. руб.

Себестоимость продаж за 2022г. – 2 257 руб.

Сумма управленческих расходов за 2022г. – 146 921 тыс. руб.

Проценты к уплате составили за 2022 г. - 5 131 тыс. руб.

Прочие доходы - 4 656 тыс. руб., прочие расходы - 4 009 тыс. руб.

Сумма бухгалтерской прибыли за 2022 год по данным регистров бухгалтерского учета составила 4 518 тыс. руб.

В том числе:

базовая прибыль (убыток) на акцию, а также величины базовой прибыли (убытка) и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находящихся в обращении, используемые при ее расчете составила:

Базовая прибыль (убыток) – 4 302 тыс. руб.

Средневзвешенное количество обыкновенных акций – 101 060 шт.

Базовая прибыль (убыток) на акцию – 42,57 руб.

Организация применяет упрощенную систему налогообложения с объектом «Доходы, уменьшенные на величину расходов».

Доход для целей налогообложения в соответствии с налоговым учетом и данными налоговой декларации составила 161 582 тыс. руб.

Сумма начисленного Единого налога при УСН по данным налоговой декларации за 2022 год составила 1 645 тыс. руб.

Расхождения между бухгалтерскими и налоговыми доходами и расходами объясняются различиями в порядке признания доходов и расходов в бухгалтерском учете и учете для целей УСН.



Доходы и расходы в налоговой базе по УСН учитываются кассовым методом (согласно ст.346.17 НК РФ), а показатели бухгалтерской отчетности – методом начисления (согласно учетной политики Общества).

## 5. Данные об активах и обязательствах

### Основные средства

на 01.01.2022 г. – 145 707 тыс. руб.

Из них:

Здания и сооружения – 129 502 тыс.руб.

Транспортные средства – 0 тыс. руб.

Прочее – 16 205 тыс.руб.

на 31.12.2022 г. – 137 750 тыс. руб.

Из них:

Здания и сооружения – 125 428 тыс.руб.

Транспортные средства – 0 тыс. руб.

Прочее – 12 322 тыс.руб.

### Накопленная амортизация основных средств:

на 01.01.2022 г. – 47 983 тыс. руб.

на 31.12.2022 г. – 50 060 тыс. руб.

### Запасы

В составе запасов на начало и конец отчетного периода учтены сырье и материалы.

на 01.01.2022 г. – 295 тыс. руб.

на 31.12.2022 г. – 433 тыс. руб.

### Дебиторская задолженность:

на 01.01.2022 г. –10 352 тыс. руб.

В т.ч.:

Покупателей и заказчиков – 10 076 тыс.руб.

Поставщиков и подрядчиков -113 тыс.руб.

Бюджета – 0 тыс.руб.

Персонала -0 тыс.руб.

Прочих контрагентов – 163 тыс.руб.

на 31.12.2022 г. – 14 216 тыс. руб.

В т.ч.:

Покупателей и заказчиков – 11 801 тыс.руб.

Поставщиков и подрядчиков -2 400 тыс.руб.

Бюджета – 0 тыс.руб.

Персонала – 0 тыс.руб.

Прочих контрагентов – 15 тыс.руб.

### Кредиторская задолженность:

на 01.01.2022 г. – 66 341 тыс. руб.

В т.ч.:

Покупателей и заказчиков – 3 619 тыс.руб.

Поставщиков и подрядчиков – 7 384 тыс.руб.

Перед бюджетом – 23 938 тыс.руб.

Перед персоналом – 507 тыс.руб.

Прочих контрагентов – 30 892 тыс.руб.

на 31.12.2022 г. – 47 221 тыс. руб.

В т.ч.:

Покупателей и заказчиков – 4 219 тыс.руб.

Поставщиков и подрядчиков – 3 093 тыс.руб.

Перед бюджетом – 17 999 тыс.руб.

Прочих контрагентов – 21 461 тыс.руб.

Перед персоналом – 448 тыс.руб.

Просроченная дебиторская и кредиторская задолженность в существенных суммах отсутствует.

Остаток задолженности по долгосрочному кредиту ООО "Банк "МБА МОСКВА" - 37 719 тыс. руб., проценты на 31.12.2022 г. - 0 тыс. руб.

Срок возврата кредита: 2027г.

Обеспечения обязательств выданные 44 522 тыс. руб. отражены в забалансовом учете (залог основных средств).

Обеспечения обязательств полученные 91 970 тыс. руб. отражены в забалансовом учете.

#### **6. Движение денежных средств**

Остаток денежных средства на 01.01.2022г. –1 784 тыс. руб.

Остаток денежных средства на 31.12.2022г. –3 598 тыс. руб.

Поступления от текущих операций, всего –155 019 тыс. руб.

в т.ч. от покупателей – 153 364 тыс.руб.

Платежи по текущим операциям, всего – 164 272 тыс. руб. В т.ч.

в т.ч.

Поставщикам – 83 939 тыс. руб.

Оплата труда (включая НДФЛ) – 14 140 тыс. руб.

Процентов по кредиту – 5 274 тыс. руб.

Налог на имущество организаций (включая налог за 2021 г.) – 51 652 тыс. руб.

Поступления и платежи от инвестиционных операций отсутствуют.

Поступления от финансовых операций, всего – 42 000 тыс. руб.

в т.ч. от получения кредитов и займов – 42 000 тыс.руб.

Платежи по финансовым операциям, всего – 30 933 тыс.руб., в т.ч.

от погашения кредитов и займов – 30 717 тыс.руб.

выплата дивидендов по привилегированным акциям - 216 тыс. руб.

#### **7. Прочие сведения**

Государственная помощь в 2022 году отсутствовала.

Прекращенные виды деятельности за 2022 год отсутствуют.

Резерв под оплату предстоящих отпусков на 31.12.2022г. составляет 0 тыс.руб., поскольку отсутствуют неиспользованные отпуска.

Резерв под обесценение ТМЦ не создан ввиду отсутствия обесценения ТМЦ.

Резерв по сомнительным долгам не создавался ввиду отсутствия сомнительных долгов.

Операций в иностранной валюте за 2022 год – отсутствовали.

Курсовые разницы отсутствовали.

Курс ЦБ доллара к рублю на 31.12.2022г. составил 70,3375 руб.

Руководство общества с учетом следующих обстоятельств: стабильность условий деятельности; стабильность кадрового состава, состава поставщиков и заказчиков; прогноз по изменениям макроэкономических показателей; отсутствие планов по крупным приобретениям или выбытиям активов; отсутствие признаков банкротства; стабильность рынка труда по отрасли; отсутствие планов по реструктуризации или перепрофилированию - оценивает положительно способность общества непрерывно продолжать деятельность в течение минимум 12 месяцев с отчетной даты. Бухгалтерская отчетность общества за 2022 год составлена исходя из данного допущения. Заработная плата превышает МРОТ. Причины прекращения деятельности или перепрофилирования не усматриваются. Риски отзыва лицензии обслуживающих банков низкие. Существенная зависимость от определенных поставщиков или покупателей не усматривается.



За 2022 г. имело место отрицательное сальдо денежных потоков от текущих операций -9253 тыс. руб. Получен кредит для пополнения оборотных средств. Общество принимает меры для стабилизации денежных потоков в 2023 г. для выхода на положительное сальдо текущих денежных потоков.

Существуют риски введения ограничительных мер публичного характера, что может повлечь обязанность или необходимость для общества прекратить или существенным образом изменить ведение своей деятельности. К таким обстоятельствам относятся: введение чрезвычайных режимов, связанных с природными или техногенными явлениями, с распространением коронавирусной инфекции; эмбарго; санкции в отношении общества или его значимых контрагентов; военное положение; реквизиция имущества; экономическая рецессия вследствие значительной девальвации национальной валюты; введение по чрезвычайным распоряжениям государственных органов длительных отпусков с сохранением заработной платы, запрета на осуществление отдельных видов деятельности по времени, месту или кругу лиц; иные равнозначные по своему влиянию обстоятельства.

С 24 февраля 2022 года некоторыми зарубежными странами были приняты санкционные меры в отношении Российской Федерации и активов ряда российских юридических лиц и персональные санкции в отношении ряда физических лиц. В связи с данными обстоятельствами существенно возросла геополитическая напряженность в течение февраля-марта 2022 года. Дальнейшее развитие данной ситуации после отчетной даты в 2023 г. может существенным образом повлиять на волатильность на фондовых и валютных рынках, а также на курс рубля по отношению к основным валютам и внешне-экономическую деятельность. Данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить с достаточной степенью уверенности. Руководство производит мониторинг возможного воздействия постоянно изменяющихся экономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества. Неопределенность ситуации не позволяет оценить последствия возможных событий в денежном выражении.

Общество анализирует свою чувствительность к каждому виду рыночных рисков (риск возникновения у Общества неблагоприятных последствий в случае изменения определенных рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги и др.), процентных ставок, курсов иностранных валют), которым оно подвержено на отчетную дату, с выявлением эффекта, который оказали бы на прибыль (убытки) и капитал Общества изменения соответствующей переменной, от которой зависит уровень риска.

Общество подвержено риску изменения процентных ставок. При этом процентная ставка по условиям кредитных соглашений как фиксированная, так и привязана к ключевой ставке Центрального Банка России.

Руководством принимается во внимание наличие указанного риска. На постоянной основе проводится мониторинг возможных источников пополнения оборотных средств и формируется перечень кредитных организаций, способных предоставить оборотные средства на приемлемых для Общества условиях.

Руководство Общества будет принимать все зависящие от него меры для продолжения деятельности.

Отчет о движении денежных средств составлен в соответствии с Приказом Минфина РФ от 02.02.2011 г. № 11н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011)».

Бухгалтерская отчетность за 2022 год содержит:

1. Бухгалтерский баланс на 31.12.2022 года;
2. Отчет о финансовых результатах за 2022 год;
3. Отчет об изменениях капитала за 2022 год;
4. Отчет о движении денежных средств за январь-декабрь 2022 года;
5. Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год.

Генеральный директор  
АО «Технопарк «ГАРАЖ»



Монахов И.Б.