

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД

1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

1.1. Полное фирменное наименование:

С 23 ноября 2020 г. - Специализированный застройщик «МССЗ» (Акционерное общество).
Сокращенное – СЗ «МССЗ» (АО).

1.2. Место нахождения и почтовый адрес: 115407, г. Москва, ул. Речников, д.7

1.3. Дата государственной регистрации общества и регистрационный номер:

23.09.93г. свидетельство № 012378 МРП.

Государственный регистрационный номер № 1027700040224 Свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ серия 77 № 007892393 от 19.07.2002г.

1.4. Сведения об Уставном капитале:

Уставный капитал общества составляет 34 524 рубля и состоит из 863 100 обыкновенных акций номинальной стоимостью 4 копейки каждая.

1.5. Информация об аудиторе общества:

Наименование: **ООО «АУДИТ-СЕРВИС»**

Данные о лицензии аудитора:

саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) ОРНЗ № 11906110967.

Информация о реестродержателе общества:

- полное фирменное наименование – **Акционерное общество «Новый регистратор»**
- лицензия - № **045-13951-000001** от **30.03.2006**, выдана Федеральной службой по финансовым рынкам.

1.6. Виды деятельности:

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым имуществом.

1.7. Фамилии и должности членов исполнительных и контрольных органов (п.31 ПБУ4/99)

Генеральный директор:

Кашеваров Борис Юрьевич с 12.03.2019 по н/в.

Главный бухгалтер:

Кузнецова Юлианна Викторовна с 01.10.2018 по н/в.

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

Учетная политика в целях бухгалтерского учета.

Амортизация основных средств, поступивших до 01.01.2002 года, начисляется по нормам, утвержденным Постановлением Совета Министров СССР от 22.10.90 г. №-1072.

Для основных средств, поступивших с января 2002 года, амортизация начисляется линейным способом, согласно Постановлению Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы». Амортизация начисляется с 1 числа того месяца, который следует за месяцем введения основного средства в эксплуатацию.

Начисление амортизации по нематериальным активам ведется линейным способом с применением счета 05 «Амортизация нематериальных активов» (п.15 ПБУ 14/2000).

Балансовая стоимость объектов, которые в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе основных средств, но в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" таковыми не являются, списывается в порядке единовременной корректировки на нераспределенную прибыль, за исключением случаев переклассификации таких объектов в другой вид активов.

Ежегодно проводится переоценка основных средств по группе «Здания», на остальные основные средства ежегодная переоценка не производится. Начиная с 2022 г. переоценка по группе «Здания» не проводилась по причине сноса зданий и сооружений для нового строительства. Не снесенные здания и сооружения на 31.12.2022 г. подлежат сносу в 2023 году. Начиная с 2022 г. переоценка основных средств по группе «Здания» производится согласно разделу II ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Оприходование материальных ресурсов производится по фактической себестоимости их приобретения, с применением счета 10.

Специальная оснастка учитывается в составе оборотных активов. Стоимость специальной оснастки, предназначенной для индивидуальных заказов, полностью погашается в момент передачи в производство соответствующей оснастки.

Материальные ресурсы, списываемые в производство, оцениваются по средней стоимости остатков (п. 36 раздела IV ФСБУ 5/2019 "ЗАПАСЫ").

Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости (П. 23,24 раздела II ФСБУ 5/2019 "ЗАПАСЫ").

Затраты на ремонт основных фондов включаются в себестоимость отчетного периода, в котором произведены ремонтные работы без создания резерва на ремонт основных средств. Готовая продукция оценивается в балансе по фактической производственной себестоимости.

Учет выпуска готовой продукции организован без применения счета 40 «Выпуска продукции, работ, услуг».

Оценка финансовых вложений при их выбытии определяется по первоначальной стоимости каждой единицы.

Списание расходов будущих периодов производится равномерно в течение определенного срока.

Налог на имущество отражается на счете 91.2 «Прочие расходы».

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- реализации готовой продукции;
- от выполнения функций застройщика долевого строительства;

- предоставления за плату во временное владение и пользование своих активов по договору аренды;
- Предоставление места для стоянки судна

Признание выручки осуществляется способом «по мере готовности». Сумма дохода признается равной разнице между суммой полученных средств от дольщиков и величине фактически понесенных расходов, которая равна сумме затрат, отраженных с начала признания дохода на конец отчетного периода на счете 08.76 «Капитальное строительство», увеличенных на сумму расходов относящуюся к будущим периодам, рассчитанную исходя из оставшихся месяцев строительства и предстоящих расходов на основании бизнес-плана по проекту. Выручка от выполнения работ (оказания услуг, продажи продукции) в бухгалтерском и налоговом учетах признается равномерно в течение всего срока строительства.

Доходом от обычных видов деятельности признается финансовый результат от выполнения функций застройщика, который определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства. Экономия определяется на момент подписания передаточного акта с участником долевого строительства.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и перехода прав собственности к покупателю и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницеми, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, по местам их возникновения (цехам, участкам), элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объектам и договорам.

К прямым расходам относятся:

- материальные затраты, непосредственно связанные с выполнением работ, производством продукции, оказанием услуг;
- расходы на оплату труда персонала, непосредственно участвующего в процессе выполнения работ, производства продукции, оказания услуг;
- расходы по страховым взносам во внебюджетные фонды, начисленные на прямые расходы по оплате труда;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.

К косвенным расходам относятся все иные расходы, осуществленные в отчетном периоде (кроме прочих расходов). Базой распределения косвенных расходов между объектами учета является сумма прямых затрат / выручка за отчетный период по видам деятельности.

Коммерческие и управленческие расходы в качестве условно-постоянных расходов списываются полностью на себестоимость продаж в периоде их возникновения.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницеми, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

Финансовым результатом от выполнения функций застройщика признается финансовый результат (прибыль или убыток), полученный Обществом от реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости за счет привлечения средств инвесторов (участников долевого строительства), с последующей передачей им построенных объектов на основании заключенных договоров.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Финансовый результат определяется (рассчитывается) по каждому объекту долевого строительства (помещению) на момент окончания строительства инвестиционного объекта и признается в учете в момент передачи соответствующих помещений участникам долевого строительства и подписания передаточных актов.

Моментом признания и отражения в учете финансового результата признается дата подписания передаточного акта или одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства (инвестором).

В бухгалтерском учете финансовый результат от выполнения функций застройщика признается доходом (расходом) от обычных видов деятельности.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе прочих внеоборотных активов.

Затраты по незавершенному строительству инвестиционных объектов учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства. Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение).

Общие капитальные затраты распределяются между объектами строительства пропорционально площади помещений.

Законченные строительством помещения объекта недвижимости, который предназначен для реализации инвестиционных проектов – на продажу или для передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам, отражаются в учете в соответствии с их правовым статусом:

- по объектам долевого строительства (помещениям), подлежащим передаче инвесторам (участникам долевого строительства), затраты на капитальное строительство списываются за счет использования средств целевого финансирования и отражаются на счете 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения»
- объекты (помещения), предназначенные для продажи (по которым не заключены договоры участия в долевом строительстве), принимаются к учету в качестве готовой продукции.

Моментом завершения формирования себестоимости инвестиционного объекта признается либо дата передачи по передаточному акту первого помещения (объекта долевого строительства) инвестору (участнику долевого строительства), либо дата оформления права собственности на первый объект инвестиций Общества (помещение, которое профинансировано Обществом и предназначено для продажи) – в зависимости от того, что наступит раньше, – при условии получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по всему объекту недвижимости (зданию).

Сумма полученного по договору участия в долевом строительстве целевого финансирования соответствует цене объекта долевого строительства, предусмотренной условиями заключенного сторонами договора. Расчеты с участниками долевого строительства по оплате цены договоров участия в долевом строительстве формируют в бухгалтерской отчетности задолженность.

По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива (далее - целевые займы), в стоимость инвестиционного актива включается сумма затрат, понесенных по займу (кредиту) в течение отчетного периода, в части, относящейся к израсходованной сумме заемных средств за данный период, за вычетом

дохода от временного инвестирования этих средств.

По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива (далее - целевые займы), в случае если плата за открытие кредитной линии и комиссионное вознаграждение организации-кредитора за часть не использованного организацией-заемщиком по открытой ей кредитной линии лимита денежных средств выражены в процентном соотношении, то расходы в виде такого комиссионного вознаграждения организация-заемщик включает в стоимость инвестиционного актива.

Общество создает оценочное обязательство в связи с возникновением у работников права на оплату отпусков. Алгоритм расчета состоит исходя из количества неиспользованных дней оплачиваемого отпуска, заработанных каждым сотрудником, умноженных на средний заработок этого сотрудника по состоянию на текущий расчетный период. Сумма резерва включает в себя сумму обязательств по отпуску, а также сумму страховых взносов, приходящуюся на сумму обязательств по отпускам.

По итогам инвентаризации на конец года Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной и относит суммы резервов в состав прочих расходов организации. Резерв сомнительных долгов создается экспертным способом.

Организация создает резерв предстоящих расходов в случае появления расходов по работам, которые в силу технологических причин еще не выполнены к моменту сдачи объекта в эксплуатацию, но уже отражены в проектно-сметной документации.

В учетную политику Общества внесены изменения, обусловленные вступлением в силу новых федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ), обязательных к применению с 2022 года:

- ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н;
- ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н;
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н;
- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утв. Приказом Минфина РФ от 16.10.2018 № 208н.

Общество отразило последствия изменения учетной политики в связи с началом применения указанных ФСБУ следующим образом:

- в части ФСБУ 5/2019 «Запасы»: перспективно – только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 5/2019, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета;
- в части ФСБУ 6/2020 «Основные средства»: в порядке, предусмотренном п. 51 ФСБУ 6/2020, – перспективно- только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 6/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета;
- в части ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»: перспективно – только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета;
- в части ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»: для объектов учета аренды, по которым Общество выступает арендодателем – перспективно, для объектов учета аренды, по которым Общество выступает арендатором – в порядке, предусмотренном п. 50 ФСБУ 25/2018, – перспективно с единовременной корректировкой; в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022 года, принято решение требования ФСБУ 25/2018 не применять.
- По каждому договору аренды единовременно на конец года, предшествующего году, начиная с которого применяется ФСБУ 25/2018, признается право пользования активом и

обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль (только для арендатора)

- Права пользования активами отражаются в бухгалтерском балансе по строке 1150 "Основные средства" с раскрытием информации в примечаниях о включении прав пользования активами;
- На основании п. 15 ФСБУ 25/2018 приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Применяется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.
- Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе расходов арендатора, для отражения процентов используется счет 91.02 «Прочие расходы» субконто «Процентные расходы».
- **Учет договоров долевого участия в строительстве**

Учет расчетов по договорам долевого участия, заключенным до введения эскроу-счетов, ведется на счете 76.86 «Расчеты по договорам ДДУ».

Обязательства перед участниками долевого строительства отражаются в балансе по строкам 1450 «Прочие долгосрочные обязательства», 1550 «Прочие краткосрочные обязательства».

Учет средств на счетах эскроу

Учет средств, размещаемых на счетах эскроу, согласно заключенным договорам долевого участия в строительстве, ведется на забалансовом счете 008.01 Обеспечения полученные.

Учетная политика в целях налогообложения.

Амортизация объектов основных средств, производится линейным способом, как в бухгалтерском учете.

Налог на добавленную стоимость.

Моментом определения налоговой базы, является ранняя из следующих дат:

- день отгрузки (передачи) товаров (работ, услуг), имущественных прав;
- день оплаты (частичной оплаты) в счет поставки предстоящих товаров (выполнения работ, оказания услуг).

В тех налоговых периодах, в которых доля совокупных расходов на производство товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых, не подлежат налогообложению, не превышает 5 процентов общей величины совокупных расходов на производство принимаются к вычету в обычном порядке, предусмотренном статьями 171-172 Налогового Кодекса Российской Федерации.

Перечень должностных лиц, имеющих право подписи на счетах-фактурах, утверждается приказом генерального директора.

Налог на прибыль.

Налоговый учет для целей определения налоговой базы по налогу на прибыль ведется с помощью программной настройки к программе 1С.

Расчет прямых расходов ведется с применением позаказного метода.

Оборотно-сальдовые ведомости по счетам налогового учета, считаются как регистры для налогового учета.

Расходы и доходы определяются по методу начисления.

Для целей налогообложения прибыли принимается линейный метод амортизации по объектам амортизируемого имущества.

Амортизационная премия в размере 10% применяется ко всем вновь вводимым основным средствам. Расходы на капитальные вложения и (или) расходы, понесенные в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения основных средств, включаются в состав расходов отчетного (налогового) периода в размере 10% первоначальной стоимости основных средств (за исключением основных средств, полученных безвозмездно).

К прямым расходам, связанным с производством и реализацией товаров (работ, услуг) относятся:

- все материальные расходы, определяемые согласно статье 254 НК РФ, за исключением общехозяйственного назначения;

- расходы на оплату труда непосредственно относимые на 20 счет «Основное производство»;

- суммы страховых взносов и взносов на страхование от НС и ПЗ, начисленные на вышеуказанные суммы расходов на оплату труда;

- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве и реализации товаров (работ, услуг), за исключением общехозяйственного назначения.

Незавершенное производство оценивается по прямым производственным затратам. Суммы прямых расходов списываются единовременно, полностью при реализации продукции.

Расходы на оплату труда признаются ежемесячно, исходя из начисленных сумм.

Амортизация, отнесенная к прямым расходам, распределяется пропорционально начисленной прямой заработной плате. В случае, если отдельные прямые расходы отнести к конкретному производственному заказу (подзаказу) по изготовлению данного вида продукции (работ, услуг) невозможно, они распределяются пропорционально фактическим затратам за месяц.

Выручкой застройщика для целей учета признается: положительная разница (экономия) между суммой, оплаченной дольщиком (инвестором) в качестве компенсации затрат на строительство объекта недвижимости, и фактическими затратами на строительство объекта.

Сумма дохода признается равной разнице между суммой полученных средств от дольщиков и величине фактически понесенных расходов, которая равна сумме затрат, отраженных с начала признания дохода на конец отчетного периода на счете 08.76 «Капитальное строительство», увеличенных на сумму расходов относящуюся к будущим периодам, рассчитанную исходя из оставшихся месяцев строительства и предстоящих расходов на основании бизнес-плана по проекту.

Выручка от выполнения работ (оказания услуг, продажи продукции) в бухгалтерском и налоговом учетах признается равномерно в течение всего срока строительства

По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива (далее - целевые займы), проценты за пользование полученными денежными средствами организация-заемщик учитывает для целей налогообложения прибыли организаций на основании подпункта 2 пункта 1 статьи 265 НК РФ в составе внереализационных расходов с учетом особенностей, предусмотренных статьей 269 НК РФ. Плата за открытие кредитной линии и комиссионное вознаграждение организации-кредитора за часть не использованного организацией-заемщиком по открытой ей кредитной линии лимита денежных средств выражены в процентном соотношении, то расходы в виде такого комиссионного вознаграждения организации-заемщику следует учитывать для целей налогообложения прибыли организаций на основании подпункта 2 пункта 1 статьи 265 НК РФ в составе внереализационных расходов с учетом особенностей, предусмотренных статьей 269 НК РФ.

Проценты по проектному финансированию

Согласно подпункту 12 пункта 7 статьи 272 НК РФ, датой осуществления расходов в виде процентов, предусмотренных кредитным договором, заключенным специализированным застройщиком с уполномоченным банком, на предоставление целевого кредита в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ, признается дата уплаты этих процентов, предусмотренная указанным кредитным договором.

В налоговом учете такие проценты учитываются на счете 97.21 НУ до момента уплаты процентов.

Порядок уплаты платежей по налогу на прибыль.

Отчетным периодом по налогу на прибыль организаций являются:

месяц, два месяца, три месяца и так далее до окончания календарного года - для налогоплательщиков, исчисляющих ежемесячные авансовые платежи исходя из фактически полученной прибыли.

По итогам каждого отчетного (налогового) периода авансовые платежи по налогу на прибыль исчисляются, исходя из ставки налога и прибыли, подлежащей налогообложению, рассчитанной нарастающим итогом с начала налогового периода до окончания отчетного (налогового) периода.

Создание резервов в налоговом учете

Организация создает резерв предстоящих расходов в случае появления расходов по работам, которые в силу технологических причин еще не выполнены к моменту сдачи объекта в эксплуатацию, но уже отражены в проектно-сметной документации.

Общество не создает оценочное обязательство в связи с возникновением у работников права на оплату отпусков.

Общество не создает резервы по сомнительным долгам

3. ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОБЩЕСТВА

Коллектив СЗ «МССЗ» (АО) закончил 2022 год со следующими показателями:

Реализация продукции по видам работ (без НДС):

| № | Вид деятельности | Ед. изм. | 2020г. | 2021г. | 2022г. |
|----|----------------------------------------------------------------|-----------|----------------|-------------------|------------------|
| 2 | Предоставление места для стоянки судна | тыс. руб. | 6 577 | 7 030 | 7 741 |
| 3. | Сдача в аренду | тыс. руб. | 53 972 | 26 003 | 7 988 |
| 4. | Реализация объектов незавершенного производства | тыс. руб. | 20 417 | - | - |
| 5. | Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ (выручка застройщика) | тыс. руб. | 916 356 | 1 210 651 | |
| 6. | Услуги застройщика по строительству (экономия) | тыс. руб. | | 10 004 096 | 7 280 408 |
| 7. | Реализация объектов по договорам купли-продажи | тыс. руб. | | 241 448 | 334 929 |
| | Итого: | тыс. руб. | 997 322 | 11 489 228 | 7 631 066 |

СЗ «МССЗ» (АО) является Застройщиком, имеет на правах аренды земельные участки и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ для строительства на этом земельном участке многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Строительство осуществляется на основании полученных разрешений на строительство:

1. N 77-164000-017462-2018 от 28 июня 2018 г. выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы. Срок действия - до 28 сентября 2022 года.
2. N 77-164000-019377-2021 от 03 февраля 2021 г. выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы. Срок действия - до 30 июня 2024 года.
3. N 77-164000-020365-2022 от 05 августа 2022 г. выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы. Срок действия - до 05 апреля 2024 года.

Строительство объектов ведется на земельном участке по адресу: г. Москва, ЮАО, район Нагатинский затон, улица Речников, вл.7.

1 очереди – четырех многоэтажных жилых корпусов 1, 2, 3, А (гостиница) со встроенными нежилыми помещениями и подземными автостоянками.

Корп.1, 2, А (гостиница) и введены в эксплуатацию 27 июля 2021 г. (Разрешение на ввод в эксплуатацию N 77-164000-010180-2021 от 27 июля 2021 г. выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы).

Корп. 3 введен в эксплуатацию 23 декабря 2021 г. (Разрешение на ввод в эксплуатацию N 77-164000-010529-2021 от 23 декабря 2021 г. выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы).

2 очереди – многоэтажный жилой корпус 4 блоки 1,2,3,4,5 со встроенными нежилыми помещениями и подземными автостоянками. Ожидаемый срок ввода в эксплуатацию – июнь 2024 г.

В 2023 г. планируется начать строительство **3 очереди** – наземный паркинг на 630 м/м, Офисно-деловой центр площадью 10800 кв.м, Офисно-деловой центр, площадью 29200 кв.м, МФЦ, площадью 26 000 кв.м.

В 2021 году в связи с изменениями, внесенными в законодательство о долевом строительстве, застройщики перешли на расчеты с участниками долевого строительства через счета эскроу. В этом случае участники долевого строительства размещают денежные средства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и в соответствии с графиком платежей, предусмотренным договором. В момент ввода объекта строительства в эксплуатацию денежные средства со счетов эскроу перечисляются застройщику (в том числе в счет погашения встречных обязательств).

В 2021 году Общество перешло на использование эскроу-счетов по **2 очереди** строительства. По объектам **1 очереди** строительства денежные средства Общество привлекало без использования счетов эскроу, получив заключения о степени готовности объекта.

Величина размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу раскрыта в пункте 3.5 Пояснений.

Генеральный подрядчик строительства 1 и 2 очередей – ЗАО «ФОДД», 119571, Москва г, Ленинский пр-кт, дом № 148, ИНН 7729355935.

Технический заказчик - ООО «ВСМ». 121096, Москва г, Василисы Кожиной ул, дом № 1, этаж 6, помещение I, комната 38, ИНН 7710940499.

Строительство ведется на арендованных земельных участках:

1. Договор аренды земельного участка № М-05-026822 от 31 мая 2006 года, заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и ОАО «МССЗ», зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2007 года, номер регистрации 77-77-14/018/2006-434. Дополнительное соглашение от 19 июня 2018г. к Договору аренды земельного участка № М-05-026822 от 31 мая 2006 года, зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июня 2018 года, номер регистрации 77:05:0004011:2277-77/011/2018-1.

Земельный участок площадью 8 704 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:2277.

2. Договор аренды земельного участка № И-05-002279 от 30.12.2021 г., заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и СЗ «МССЗ» (АО), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2022 года, номер регистрации 77:05:0004011:9708-77/051/2022-2. Дополнительное соглашение от 06 октября 2022 г. к Договору аренды земельного участка № И-05-002279 от 30.12.2021 г.

Земельный участок площадью 8 026 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:9708.

Срок действия договора – 08.06.2024 г.

3. Договор аренды земельного участка № И-05-002280 от 30.12.2021 г., заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и СЗ «МССЗ» (АО), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2022 года, номер регистрации 77:05:0004011:9709/77/051/2022-2.

Земельный участок площадью 6 221 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:9709.

Срок действия договора – 08.06.2024 г.

4. Договор аренды земельного участка № И-05-002281 от 30.12.2021 г., заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и СЗ «МССЗ» (АО), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2022 года, номер регистрации 77:05:0004011:9710-77/051/2022-2.

Земельный участок площадью 3 904 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:9710.

Срок действия договора – 08.06.2024 г.

5. Договор аренды земельного участка № И-05-002282 от 30.12.2021 г., заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и СЗ «МССЗ» (АО), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2022 года, номер регистрации 77:05:0004011:9711-77/051/2022-2. Дополнительное соглашение от 10 января 2023 г. к Договору аренды земельного участка № И-05-002282 от 30.12.2021 г.

Земельный участок площадью 60 997 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:9711.

Срок действия договора – 08.06.2025 г.

6. Договор аренды земельного участка № И-05-002283 от 30.12.2021 г., заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и СЗ «МССЗ» (АО), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2022 года, номер регистрации 77:05:0004011:9712-77/051/2022-2.

Земельный участок площадью 15 752 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:9712.

Расторгнут – 08.09.2022 г.

7. Договор аренды земельного участка № И-05-002284 от 30.12.2021 г., заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и СЗ «МССЗ» (АО), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2022 года, номер регистрации 77:05:0004011:9713-77/051/2022-2.

Земельный участок площадью 17 342 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:9713.

Расторгнут – 08.09.2022 г.

8. Договор аренды земельного участка № И-05-002285 от 30.12.2021 г., заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и СЗ «МССЗ» (АО), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2022 года, номер регистрации 77:05:0004011:9714-77/051/2022-2. Дополнительное соглашение от 01 февраля 2023 г. к Договору аренды земельного участка № И-05-002285 от 30.12.2021 г.

Земельный участок площадью 11 417 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:9714.

Срок действия договора – 08.06.2025 г.

9. Договор аренды земельного участка № И-05-002286 от 30.12.2021 г., заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и СЗ «МССЗ» (АО), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2022 года, номер регистрации 77:05:0004011:9715-77/051/2022-2. Дополнительное соглашение от 01 февраля 2023 г. к Договору аренды земельного участка № И-05-002286 от 30.12.2021 г. Земельный участок площадью 14 492 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:9715. Срок действия договора – 08.06.2025 г.

Банковские операции Общество осуществляет на расчетных счетах в ПАО СБЕРБАНК и Филиале ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" в г. Москве.

Постановка и ведение бухгалтерского учета в ОАО «МССЗ» в 2022 году осуществлялись в соответствии с законом «О бухгалтерском учете» № 402–ФЗ от 06.12.2011 г. и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ» утвержденным приказом Министерства Финансов РФ № 34 Н от 29.07.1998 года, положениями по бухгалтерскому учету и согласно учетной политике, утвержденной приказом Генерального директора ОАО «МССЗ» № Бух-1/УП от 30 декабря 2019 года. Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с российскими правилами бухгалтерской отчетности.

Организация ведет бухгалтерский учет с использованием компьютерной техники и бухгалтерской программы на базе конфигурации «1СБухгалтерия предприятия КОРП, Застройщик».

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности инвентаризация имущества и финансовых обязательств предприятия проводится один раз в год, в последний квартал года.

Операции со связанными сторонами:

Связанными сторонами в 2022 году являлись:

- Акционеры:

Общество с ограниченной ответственностью «РИ2» (ИНН 7725363004) (829 314 обыкновенных именных акций, что составляет 96,0855 % от общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции).

Миноритарные акционеры 33 786 шт., 3,9145 %

В 3 квартале 2020 года, а именно 22.09.2020 года на годовом общем собрании акционеров ОАО «МССЗ» была утверждена новая редакция устава ОАО «МССЗ». Документы на государственную регистрацию были поданы в Межрайонную ИФНС России № 46 по г. Москве 26.10.2020 года, 23.11.2020 года регистрирующим органом принято решение о регистрации новой редакции Устава.

- Члены Совета директоров:

В период с 01.01.2022 г. по 20.06.2022 г.

- Арутюнян Давид Эрнестович – Генеральный директор ООО «Приоритет»;
- Ваулин Григорий Викторович – генеральный директор ООО «Резерв»;
- Ершова Светлана Александровна – директор по юридическим вопросам ООО ИК «Аеон»;
- Лесогоров Николай Владиленович - генеральный директор ООО «ФЕРРО-СТРОЙ»
- Павлова Елена Алексеевна
- Старостин Дмитрий Анатольевич – генеральный директор ООО «АЕОН-Девелопмент»

В период с 21.06.2022 г. по 31.12.2022 г.

- Арутюнян Давид Эрнестович – Генеральный директор ООО «Приоритет»;
- Ваулин Григорий Викторович – генеральный директор ООО «Резерв»;

- **Ершова Светлана Александровна** – директор по юридическим вопросам ООО ИК «Аеон»;
- **Лесогоров Николай Владиленович** - генеральный директор ООО «ФЕРРО-СТРОЙ»
- **Сливинская Инна Григорьевна** – генеральный директор ООО ИК «Орлиная река»
- **Старостин Дмитрий Анатольевич** – генеральный директор ООО «АЕОН-Девелопмент»

- Генеральный директор: Кашеваров Борис Юрьевич.

- Организации, совместно с которыми СЗ «МССЗ» (АО) осуществляет деятельность, при этом член Совета директоров или руководства СЗ «МССЗ» (АО) является также членом Совета директоров этих организаций:

- **АО «НИИХИММАШ»** (являются членами Совета директоров Ершова С.А.);

- **ООО «Речников Инвест»** (является членом Совета директоров Старостин Д.А.)

В соответствии с Федеральным законом от 23 июня 2016 г. N 215-ФЗ и в соответствии с п 7 ст. 6.1 Федерального закона от 7 августа 2001 г. N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" представляем информацию о бенефициарных владельцах компании:

| Участник общества | Участник общества |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Общество с ограниченной ответственностью «РИ2» 96,08% в СЗ «МССЗ» (АО) | Общество с ограниченной ответственностью «РИ2» 96,08% в СЗ «МССЗ» (АО) |
| Общество с ограниченной ответственностью «АЕОН-Девелопмент» сокращенное наименование: ООО «АЕОН-Девелопмент» (50%) в ООО «РИ2» и 48,04% в СЗ «МССЗ» (АО) | Общество с ограниченной ответственностью «Приоритет» сокращенное наименование: ООО «Приоритет» (50%) в ООО «РИ2» и 48,04% в СЗ «МССЗ» (АО) |
| ООО ИК «Аеон» - участие в капитале ООО «АЕОН-Девелопмент» 84,5% и 40,59 % в СЗ «МССЗ» (АО) | ООО «Эр-Си-Пи» - участие в капитале ООО «Приоритет» 80 % и 38,43% в СЗ «МССЗ» (АО) |
| Троценко Роман Викторович – участие в капитале ООО ИК «Аеон» 100 %, участие в капитале ООО «АЕОН-Девелопмент» 84,5% и СЗ «МССЗ» (АО)40,59% | Абрамов Александр Григорьевич – участие в капитале ООО «Эр-Си-Пи» 66,69% и СЗ «МССЗ» (АО) 25,63% |

Вознаграждение, выплаченное основному управленческому персоналу в 2022 г. составило 42 520 тыс. руб. К основному управленческому персоналу отнесены генеральный директор, заместители генерального директора, директора по направлениям, главный бухгалтер.

В 2022 году выплаты членам совета директоров не производились.

Другая информация, не относящаяся к связанным лицам:

В 2022 году было принято решение начислить дивиденды акционерам Общества за 9 месяцев 2021 г. в размере 3 597 996 тыс. рублей, за 1 квартал 2022 г. в размере 1 605 884 тыс. руб., что оформлено протоколами ВОСА № 58 от 25.02.2022 г., № 62 от 29.06.2022 г., В бухгалтерском балансе сумма нераспределенной прибыли по стр. 1370 отражена за вычетом начисленных дивидендов.

В течение 2022 г. начисленные дивиденды были перечислены миноритарным акционерам на счет реестродержателя общества – Акционерное общество «Новый регистратор», с которым был заключен договор на выплату дивидендов №Д77-0025/22 от 24.03.2022г. Выплата дивидендов Обществу с ограниченной ответственностью «РИ2» (ИНН 7725363004) была произведена путем зачета встречных однородных требований.

Дочерние общества на 01.01.2022 г. – нет.

Условных факторов хозяйственной деятельности нет.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

4. РАСШИФРОВКИ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ:

Основные показатели актива Баланса на 31.12.2022 г.

Валюта баланса на 31.12.2022 года составляет 14 562 260 тыс. руб.

Средний срок полезного использования по группам основных средств приведен в таблице:

| Группа основных средств | Средний срок ПИ (лет) |
|--------------------------------------------|--------------------------|
| Здания | 30 |
| Сооружения | 12 |
| Машины и оборудование | 8 |
| Офисное оборудование | 7 |
| Производственный и хозяйственный инвентарь | 6 |

Корректировка данных бухгалтерской отчетности на 31.12.2021г.

С 01 января 2022 года Общество применяет ФСБУ 6/2020 Основные средства (ОС).

В межотчетный период 31.12.2021 года Обществом был произведен переход на ФСБУ 6/2020, в связи с переходом Обществом была выполнена единовременная корректировка стоимости основных средств с отнесением разницы на счет 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)».

Расшифровка ретроспективного пересчета бухгалтерского баланса 2021 год.

| Наименование показателя | № строки | На 31.12.2021г. (тыс.руб.) | На 31.12.2021г. (тыс.руб.) | Отклонение (тыс.руб.) |
|------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| | | до пересчета | после пересчета | |
| Основные средства | 1150 | 48 726 | 48 845 | +119 |
| Итого по разделу I "ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ" | 1100 | 9 588 944 | 9 589 063 | +119 |
| БАЛАНС (Актив) | 1600 | 17 593 064 | 17 593 183 | +119 |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе: | 1370 | 4 371 411 | 4 371 506 | +95 |
| <i>* корректировка ОНО (ФСБУ 6/2020)</i> | 1370 | | -24 | -24 |
| <i>* корректировка основных средств (ФСБУ 6/2020)</i> | 1370 | | +119 | +119 |
| Итого по разделу III, " КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ" | 1300 | 5 498 969 | 5 499 064 | +95 |

| | | | | |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------|
| Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 150 961 | 150 985 | +24 |
| Итого по разделу IV. " Долгосрочные обязательства" | 1400 | 2 331 953 | 2 331 976 | +24 |
| БАЛАНС (Пассив) | 1700 | 17 593 064 | 17 593 183 | +119 |

С 01.01.2022 г. Общество применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении аренды земельных участков с кадастровыми номерами: 77:05:0004011:9708, 77:05:0004011:9709, 77:05:0004011:9710, 77:05:0004011:9711, 77:05:0004011:9712, 77:05:0004011:9713, 77:05:0004011:9714, 77:05:0004011:9715. В отношении земельного участка с кадастровым номером 77:05:0004011:2277 ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" не применялось по причине вероятности расторжения договора аренды в течение 2022 г.

В 2019 г. для организации офиса продаж для работы с покупателями недвижимости был заключен договор аренды нежилого помещения с ИП Шишкиным А.Ю., в котором был проведен ремонт. В мае 2020 г. для организации офиса сопровождения был заключен договор аренды нежилого помещения с ИП Молин Владислав Юрьевич.

За отчетный период выбыло основных средств на 4 986 тыс. руб., в т.ч. произведен снос строений и сооружений для расчистки территории для нового строительства:

- Здание растворного узла СТР.28,77-01/04-444/2003-5 – 3 890 тыс. руб.
- Здание трансформаторной подстанции, СТР.19,Р.Н.77-0 – 1 096 тыс. руб.

Здание растворного узла СТР.28,77-01/04-444/2003-5 снято с кадастрового учета в 10.01.2022 г.

Долгосрочные финансовые вложения по состоянию на 31.12.2022 г. составляют 60 000,00 тыс. руб. и состоят:

- выданные займы

| Наименование получателя займа | Договор | Ставка % на 31.12.2022г | Дата выдачи – погашения займа | Сумма непогашенной задолженности (без %) на 31.12.22г. |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------|
| ЭУСКАДИ ООО | Договор процентного займа № 1007-2018 от 10.07.2018г. | 8,5 | 10.07.2018 – 30.09.2024 г. | 60 000 000,00 |

В Бухгалтерском балансе по строке Баланса 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражены затраты по строительству жилого комплекса, в т.ч. по стр. 11901 «Незавершенное строительство (долевое строительство): СМР» непосредственно затраты по строительству жилого комплекса, отражаемые на счете 08.76, по стр. 11902 «Незавершенное строительство (долевое строительство): Авансы выданные, связанные со строительством» - авансы поставщикам и подрядчикам при строительстве, отражаемые на сч. 60.02, по стр. 11903 «Незавершенное строительство (долевое строительство): НДС строительные работы» - НДС предъявленный Обществу как Застройщику при приобретении материалов (работ, услуг), используемых при строительстве и накопленный на счете 19.76.

Прочие оборотные активы строка 1260:

- расходы будущих периодов – 1 725 тыс. руб.

- Дебиторская задолженность по строке Баланса 12303 отражена за вычетом созданного резерва по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам сформирован 31.12.2022 г. в сумме

3 028 тыс. руб., в налоговом учете резерв сомнительных долгов не формировался.

В табличных пояснениях к бухгалтерской отчетности дебиторская и кредиторская задолженности не подлежат расшифровке, поскольку данные суммы во всех существенных аспектах раскрыты в Бухгалтерском балансе.

| | | 2022 г. | 2021 г. | 2020 г. |
|--------------------------------------------------|-------|---------|-----------|-----------|
| Дебиторская задолженность | 1230 | 817 511 | 2 076 391 | 2 755 501 |
| в том числе: | | | | |
| Задолженность дольщиков по ДДУ | 12301 | - | 113 149 | 180 181 |
| Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ | 12302 | 3 159 | 1 148 989 | 1 759 604 |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 12303 | 1 138 | 3 000 | 1 793 |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | 12304 | 126 373 | 129 707 | 140 412 |
| Расчеты по налогам и сборам | 12305 | 622 | 66 | 5 |
| Расчеты по социальному страхованию и обеспечению | 12306 | 299 | 246 | 247 |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | 12307 | 685 916 | 681 238 | 673 257 |

| | | 2022 г. | 2021 г. | 2020 г. |
|-----------------------------------------------------------|-------|---------|-----------|-----------|
| Кредиторская задолженность | 1520 | 819 892 | 1 181 841 | 1 290 161 |
| В том числе: | | | | |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 15201 | 1 034 | 1 717 | 2 787 |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | 15202 | 3 216 | 119 726 | 3 883 |
| Расчеты по налогам и сборам | 15203 | 15 420 | 163 332 | 53 088 |
| Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов | 15204 | 14 239 | - | - |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | 15205 | 217 750 | 21 484 | 28 079 |
| Расчеты с поставщиками, связанные со строительством | 15206 | 568 231 | 873 977 | 1 200 756 |

Краткосрочные финансовые вложения по состоянию на 31.12.2022 г. составляют 967 720 тыс. руб. и состоят:

- выданный беспроцентный денежный заем ООО «РИ2», срок предоставления до 29.11.2026 г.

Согласно Учетной политике депозитные вклады по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев, признаются денежными эквивалентами и отражаются в Балансе по стр. 1250. Денежные эквиваленты на 31.12.2022, отраженные по стр. 12502 составляют – 234 649 тыс. руб.

Основные показатели пассива Баланса на 31.12.2022 г.

Уставный капитал предприятия составляет 35,0 тыс. руб.

Изменений в уставном капитале за отчетный период не произошло.

Количество акций, выпущенных всего – 863 100 шт.

Номинальная стоимость акций – 0,04 руб.

Резервный капитал составляет 5 тыс. руб.

Добавочный капитал по состоянию на 01.01.2023 г. составляет 1 093 590 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль по состоянию на 01.01.2023 г. составляет 1 139 698 тыс. руб.

Долгосрочные кредиты (без %) по состоянию на 31.12.2022 г.:

| Наименование Банка/займодавца | Договор | Ставка % на 31.12.2022г | Дата выдачи – погашения кредита | Сумма непогашенной задолженности (без %) на 31.12.22г. |
|-------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------|
| ПАО «ПАО СБЕРБАНК» | Кредитный договор № 4820 от 29.01.2021г. | 3 | 29.01.2021-07.06.2024 | 10 105 537 тыс. руб. |
| ПАО «ПАО СБЕРБАНК» | Кредитный договор № 4833 от 25.02.2021г. | 10,5 | 25.02.2021-30.12.2023 | 135 746 тыс. руб. |
| Итого | | | | 10 241 283 тыс. руб. |

Затраты Общества, связанные с получением и использованием целевых займов и целевых кредитов, привлеченных для долевого строительства, включены Обществом в фактическую себестоимость строительства для расчета экономии средств целевого финансирования инвесторов: в отчетном году – в размере 100 874 тыс. руб.; в предыдущем году – в размере 63 105 тыс. руб.

По стр. 15501 показаны суммы средств по заключенным и зарегистрированным в установленном порядке договорам долевого участия по первой очереди строительства (срок передачи объектов до 31.12.2022 г.) – 24 123 тыс. руб.

По стр. 1540 Баланса отражены оценочные обязательства Общества:

- резерв предстоящих расходов на оплату отпусков, рассчитанный на 31.12.2022 г. в сумме 4 665 тыс. руб., в налоговом учете резерв предстоящих расходов на оплату отпусков не формировался.

- резерв предстоящих расходов по работам, которые в силу технологических причин еще на выполнены к моменту сдачи объекта в эксплуатацию, но уже отражены в проектно-сметной документации – 11 637 тыс. руб.

За балансом по состоянию на 31.12.2022г. числятся в тыс. руб.:

| | | |
|----|-----------------------------------------------------------------------|------------|
| 1. | Арендованные основные средства | 6 251 973 |
| | в том числе: аренда земельного участка | 6 251 970 |
| 2. | Обеспечения обязательств и платежей, выданные | 20 756 187 |
| 3. | Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов | 14 125 |
| 4. | Инвентарь и ОС в эксплуатации | 1 656 |
| 5. | Материалы на ответственном хранении | 15 |
| 6. | Обеспечения обязательств и платежей, полученные – банковские гарантии | 206 339 |

Общество в отчетном году выполняло функции застройщика долевого строительства и привлекало средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу. Средства размещаются участником долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и в соответствии с графиком платежей, предусмотренным договором, и подлежат перечислению Обществу (в том числе в счет погашения встречных обязательств) в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию.

Информация о сумме размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу по заключенным Обществом договорам участия в долевом строительстве в разрезе объектов строительства приведена ниже:

| Объект строительства | Предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию | Сумма на счетах эскроу, тыс. руб. |
|------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Корпус 4 с блоками 1,2,3,4,5 | Июнь 2024 г. | 11 937 487 |

Основные показатели отчета о финансовых результатах за 2022 г.

| | | |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Доходы от основных видов деятельности, в т.ч. | | 7 631 066 |
| | <i>Сдача в аренду</i> | 7 988 |
| | <i>Услуги застройщика по строительству (экономия)</i> | 7 280 408 |
| | <i>Реализация объектов по договорам купли-продажи</i> | 334 929 |
| | <i>Прочие работы</i> | 7 741 |
| Себестоимость по основным статьям затрат | | 5 006 407 |
| | <i>Зарплата</i> | 2 186 |
| | <i>Страховые взносы</i> | 597 |
| | <i>Сырье и материалы</i> | 512 |
| | <i>Амортизация</i> | 1 795 |
| | <i>Работы и услуги, выполненные сторонними организациями</i> | 40 922 |
| | <i>Списание стоимости затрат на строительство и НДС, переданных дольщикам объектов недвижимости</i> | 4 769 642 |
| | <i>Фактическая себестоимость проданной готовой продукции</i> | 231 675 |
| Проценты к получению | | 50 395 |
| Проценты к уплате | | 98 193 |
| Прочие доходы, в т.ч. | | 36 003 |
| | <i>Курсовые разницы</i> | 966 |
| | <i>Корректировка арендной платы за ЗУ</i> | 31 959 |
| | <i>Штрафы, пени и неустойки к получению</i> | 2 691 |
| | <i>Прочие</i> | 387 |
| Прочие расходы, в т.ч. | | 141 274 |
| | <i>Компенсация в целях возмещения недополученных % доходов банков по кредитам</i> | 2 930 |
| | <i>Оспаривание кадастровой стоимости</i> | 7 865 |
| | <i>Списание осуществленных капитальных затрат на объект не подлежащий строительству (Центр образования)</i> | 39 047 |
| | <i>банковские услуги</i> | 36 360 |
| | <i>Отчисления в оценочные резервы</i> | 3 028 |
| | <i>курсовая и суммовая разница</i> | 1 177 |
| | <i>Проценты за рассрочку по оплате арендной платы за землю за первый год срока аренды</i> | 26 734 |
| | <i>Пени, штрафы, неустойки</i> | 2 382 |
| | <i>налог на имущество</i> | 4 706 |
| | <i>Списание суммы усл. доходов по расторгнутым договорам</i> | 2 004 |
| | <i>Коммунальные расходы (после РВЭ)</i> | 8 116 |
| | <i>Превышение суммы затрат на строительство над ценой договора ДДУ или инвестирования</i> | 1 444 |
| | <i>Прочие</i> | 5 481 |
| Прибыль до налогообложения | | 2 471 590 |

Чистая прибыль за 2022 год составляет 1 969 819 тыс. руб.

Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ (выручка застройщика) для целей учета признается:

- положительная разница (экономия) между суммой, оплаченной дольщиком (инвестором) в качестве компенсации затрат на строительство объекта недвижимости, и фактическими затратами на строительство объекта.

Выручка от выполнения работ (оказания услуг, продажи продукции) в бухгалтерском и налоговом учетах признается равномерно в течение всего срока строительства.

Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ (выручка застройщика) признается равной разнице между суммой полученных средств от дольщиков и величиной фактически понесенных расходов, которая равна сумме затрат, отраженных с начала признания дохода на конец отчетного периода на счете 08.76 «Капитальное строительство», увеличенных на сумму расходов относящуюся к будущим периодам, рассчитанную исходя из оставшихся месяцев строительства и предстоящих расходов на основании бизнес-плана по проекту. Полученная сумма корректируется в зависимости от доли площади проданных помещений по ДДУ и доли строящегося объекта в общей площади МКД.

На 31 декабря 2022 год сальдо не предъявленной к оплате выручки по ДДУ (выручка застройщика) составило 3 159 тыс. руб.

Основные показатели отчета о движении денежных средств на 31.12.2022 г.

Отчет о движении денежных средств за 2022 г. сформирован в соответствии с ПБУ 23/2011, утвержденным Приказом Минфина от 02.02.2011 г. № 11н.

Из величины денежных потоков в Отчете о движении денежных средств исключены потоки транзитного характера: в виде НДС, уплаченного поставщикам, подрядчикам по деятельности, связанной с предоставлением в аренду имущества, и поступления НДС от покупателей и заказчиков, по деятельности связанной со сдачей в аренду имущества, а также платежей в бюджет. Денежный поток по НДС выделен расчетным путем и отражен свернуто в составе строки 4129 «Прочие платежи» в сумме 125 240 тыс. руб.

Денежные потоки Общества, связанные с поступлением средств целевого финансирования от инвесторов (участников долевого строительства) и с оплатой затрат по незавершенному строительству, показываются в Отчете о движении денежных средств с учетом НДС, так как по операциям, связанным с реализацией инвестиционных проектов, НДС исчисляется с разницы между величиной целевого финансирования и себестоимостью строительства передаваемого объекта долевого строительства и на момент поступления денежных средств Общество не может определить сумму налога, подлежащую уплате, а входящий НДС, связанный с денежными потоками, направленными на оплату затрат, компенсируемых средствами целевого финансирования, в большей части подлежит включению в себестоимость объектов долевого строительства.

В строке 4122 за январь-декабрь 2022 г. отражены также перечисленные в бюджет суммы НДФЛ и суммы страховых взносов.

Денежными потоками не признаны перечисления денег и возврат денег по депозитному счету в Сбербанке, так как срочные депозиты признаны в соответствии с Учетной политикой Общества денежными эквивалентами.

В соответствии с учетной политикой Общества денежные средства, направленные на депозитный счет сроком обращения менее 3-х месяцев, признаются денежными эквивалентами. По строке 4500 графы "За январь-декабрь 2022 г" отражена сумма денежных эквивалентов в размере 234 649 тыс. руб.

Денежные потоки, связанные со строительством объектов, показаны в разделе «Инвестиционная деятельность» по строке 4219 «Прочие поступления» в сумме 126 018 тыс. руб. и по строке 4229 «Прочие платежи» в сумме 7 005 302 тыс. руб.

Расчеты по налогу на прибыль

Общество применяет ПБУ 18/02. Изменения, внесенные Приказом Минфина России от 20.11.2018 N 236н, применяются начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 год.

В бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода.

Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности в составе отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств признаются суммы, способные уменьшить (увеличить) сумму налога на прибыль в последующих отчетных периодах. Признание отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств осуществляется в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые (налогооблагаемые) временные разницы.

Отложенные налоговые активы признаются в отношении перенесенных на будущие периоды неиспользованных налоговых убытков в той мере, в которой существует вероятность получения будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой можно реализовать неиспользованные налоговые убытки.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями главы 25 Налогового кодекса РФ и определенный на основе данных налоговой декларации отчетного периода.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) отчетного периода на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством РФ по налогам и сборам и действующую на отчетную дату.

Налоговый эффект от временных разниц отражается с использованием ставки налога на прибыль, действующей в отчетном году, – 20 %.

Отложенный налог на прибыль на 31.12.2022 г. составил 46 695 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль за 2022 г. составил 548 466 тыс. руб.

Основными причинами формирования постоянных и временных разниц между бухгалтерским и налоговым учетом являются отличия принципов формирования или признания:

- Учета амортизации основных средств,
- Оценочных обязательств по резерву отпусков и страховых взносов,
- Оценочных обязательств по резерву сомнительных долгов,
- Различия в учете процентов по полученным кредитам по проектному финансированию
- Прочих расходов, которые не могут быть приняты при налогообложении прибыли.
- Различия в учете ППА.

С учетом влияния отложенных налоговых обязательств и отложенных налоговых активов чистая прибыль Общества за 2022 год составила 1 969 819 тыс. руб.

В табличных пояснениях к бухгалтерской отчетности дебиторская и кредиторская задолженности не подлежат расшифровке, поскольку данные суммы во всех существенных аспектах раскрыты в Бухгалтерском балансе.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика

В отчетном периоде Общество выполняло функции застройщика по строительству объектов недвижимого имущества жилого и нежилого назначения (объектов инвестиционного строительства) и вело реализацию следующих проектов:

| Наименование проекта (объекта строительства) | Разрешение на строительство | Земельный участок | Планируемый срок завершения | Этап реализации проекта |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 1 очередь (кор.1,2А) | N 77-164000-017462-2018 от 28 июня 2018 г. | Кад.№ 77:05:000401 1:2277, площадь 145 855 м2. | 27.07.2021 | Введена в эксплуатацию, получено РВЭ 27.07.2021 |
| 1 очередь (кор.3) | N 77-164000-017462-2018 от 28 июня 2018 г. | Кад.№ 77:05:000401 1:2277, площадь 145 855 м2 | 23.12.2021 | Введена в эксплуатацию, получено РВЭ 23.12.2021 |
| 2 очередь | N 77-164000-019377-2021 от 03 февраля 2021 г. | Кад.№ 77:05:000401 1:2277, площадь 145 855 м2. | 31.12.2023 | Получено разрешение на строительство, ведется строительство |

Информация об арендованных земельных участках раскрыта также в пункте 1 Пояснений.

Для финансирования строительства объекта недвижимости Общество привлекает денежные средства граждан по договорам участия в долевом строительстве, в результате чего у них возникает право собственности на жилые (нежилые) помещения в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию, в этом случае Общество руководствуется требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Не проданные на момент завершения строительства объекта недвижимости помещения продаются по договорам купли-продажи.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика (с учетом суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству), до момента расчета финансового результата учтены в составе оборотных активов.

Для реализации проектов инвестиционного строительства Общество привлекало целевые кредитные средства. Информация о движении заемных обязательств Общества раскрыта в пункте 3.1.2 Пояснений.

Расчеты с участниками долевого строительства по договорам, заключенным до введения счетов эскроу

Информация об обязательствах Общества перед участниками долевого строительства по передаче прав на объекты долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости (неисполненные обязательства по договорам) представлена в таблице ниже:

| Наименование объекта строительства | Планируемый срок передачи | Сумма, тыс. руб. | | |
|------------------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------------------------|
| | | На 31.12.2022 (отчетный) | На 31.12.2021 (предыдущий) | На 31.12.2020 (предшествующий предыдущему) |
| Корпус 1 | 27.07.2021 | 0 | 243 989 | 3 350 597 |
| Корпус 2 | 27.07.2021 | 0 | 550 373 | 5 976 459 |
| Корпус 3 | 23.12.2021 | 24 123 | 7 414 647 | 4 858 024 |
| Корпус А | 27.07.2021 | 0 | 265 162 | 1 624 105 |
| Итого | × | 24 123 | 8 474 171 | 15 809 184 |

Расчеты с участниками долевого строительства по договорам, заключенным до введения счетов эскроу, показаны в балансе по строкам 1550 «Прочие краткосрочные обязательства» и 1450 «Прочие долгосрочные обязательства».

Расчеты по договорам долевого участия с использованием счетов эскроу

Обязательства участников долевого строительства по внесению денежных средств на счета эскроу на счет оплаты цены договоров участия в долевом строительстве на отчетные даты составляют:

| Наименование показателей | Сумма, тыс. руб. | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------|
| | На 31.12.2022 (отчетный) | На 31.12.2021 (предыдущий) | На 31.12.2020 (предшествующий предыдущему) |
| 1. Сумма цен заключенных договоров участия в долевом строительстве | 12 025 703 | 6 933 830 | |
| в том числе по объектам: | | | |
| Корпус 4 | 12 025 703 | 6 933 830 | |
| 2. Сумма средств, размещенных на счетах эскроу | 11 731 148 | 6 460 574 | |
| в том числе по объектам: | | | |
| Корпус 4 | 11 731 148 | 6 460 574 | |
| 3. Обязательства участников долевого строительства по внесению денежных средств (п. 1 – п. 2) | 294 555 | 473 256 | |
| в том числе по объектам: | | | |
| Корпус 4 | 294 555 | 473 256 | |
| Из них: не внесенные в срок платежи (просрочки) | 24 727 | 69 891 | |

Учет средств, поступающих на счета эскроу, ведется на забалансовом счете 008.01 «Обеспечения полученные».

В отчетном году Обществом было завершено долевое строительство и определен финансовый результат в отношении объектов недвижимости 1 очереди (кор. 1,2,3,А).

Финансовый результат от выполнения функций застройщика был рассчитан по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Расшифровка финансового результата от выполнения функций застройщика представлена в таблице ниже:

| Наименование объекта строительства | Дата ввода в эксплуатацию | Цена ДДУ (сумма целевого финансирования) | Фактическая себестоимость строительства | НДС к уплате | Фин.результат, признанный ранее | Финансовый результат |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------|---------------------------------|----------------------|
| 1. В 2021 году в том числе: | × | 20 506 885 | 12 604 453 | 219 025 | 2 970 255 | 4 713 152 |
| Корпус 1,2,А | 27.07.2021 | 13 078 194 | 8 540 198 | 195 580 | 1 986 274 | 2 356 142 |
| Корпус 3 | 23.12.2021 | 7 428 691 | 4 064 255 | 23 445 | 983 981 | 2 357 010 |
| Из них : | × | | | | | |
| -признано в качестве дохода как экономия застройщика в 2021 году | 2021 | 12 004 423 | 7 840 510 | 179 063 | 1 821 266 | 2 163 586 |

| Наименование объекта строительства | Дата ввода в эксплуатацию | Цена ДДУ (сумма целевого финансирования) | Фактическая себестоимость строительства | НДС к уплате | Фин.результат, признанный ранее | Финансовый результат |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------|---------------------------------|----------------------|
| --признано в качестве дохода как экономия застройщика в 2022 году | 2022 | 8 478 339 | 4 750 627 | 39 962 | 1 145 830 | 2 541 918 |
| -ожидается признание в качестве дохода в 2023 по мере передачи объектов ДДУ | | 24 123 | 13 316 | 0 | 3 159 | 7 648 |

Численность персонала

Списочная численность на 31.12.2022 г. составила 28 человек.
Среднесписочная численность на 31.12.2022 составляет 26,6 человек.

5. НЕЗАВЕРШЕННЫЕ СУДЕБНЫЕ РАЗБИРАТЕЛЬСТВА

Незавершенные судебные разбирательства, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние Общества, на дату подписания годовой отчетности отсутствуют.

6. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Риски, связанные с ухудшением делового климата в результате введения санкций

В 2023 году Общество продолжает исполнять заключенные ранее договоры долевого участия на строительство и передачу объектов участникам долевого строительства и заключает новые договоры долевого участия.

К концу 2022 г. наметилась тенденция к снижению покупательской активности в связи с нестабильной обстановкой в стране. Для поддержки уровня покупательской активности совместно с банками применяется схема субсидирования ипотечного кредитования покупателей. Руководство Общества ожидает, что в 2023 году удастся сохранить покупательскую активность на уровне середины 2022 года.

Оценить влияние указанных факторов с достаточной степенью надежности на момент подписания годовой отчетности не представляется возможным.

Руководство Общества ожидает, что в 2023 году удастся сохранить сопоставимый уровень доходов на 2023 г по основным направлениями деятельности.

Руководством Общества на регулярной основе проводится анализ рыночной и финансовой ситуации, оценивается платежеспособность должников с целью оперативно реагировать на меняющиеся обстоятельства и по возможности минимизировать потери.

Риски изменения процентных ставок и курса валют

Общество не имеет обязательств, выраженных в иностранных валютах. Это означает, что риск повышения курсов валют не является значимым для Общества.

Общество имеет на балансе значительные суммы долгосрочных кредитов и займов.

По состоянию на 28.02.2023 суммы долгосрочных кредитов и займов составили:

| | Кредитор | Сумма, тыс. руб. | % годовых | Комментарии |
|---|--------------------------------------------|---------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | ПАО Сбербанк договор №4820 от 29.01.2021г. | 11 091 696 | 3 % | Срок полного погашения 07.06.2024г. Процентная ставка 3 процента годовых применяется в пределах сумм, поступивших на счета эскроу по заключенным договорам ДДУ. |
| 2 | ПАО Сбербанк договор №4833 от 25.02.2021г. | 160 544 | 10,5% | Срок погашения 30.12.2023. Кредитор имеет право в одностороннем порядке изменять процентную ставку в случае изменения ключевой ставки ЦБ РФ. |
| 3 | Приоритет ООО б/н от 29.11.2018 | 39 748 | 6% | Срок погашения 30.04.2023. Изменение процентной ставки не предусмотрено. |

Таким образом, по кредитному договору № 4820 от 29.01.2021 (сумма на 28.02.2023 – 11 091 696 тыс. руб.) процентная ставка в пределах сумм, поступивших на счета эскроу, составляет на отчетную дату 3% годовых и не будет повышаться до уровня рыночной ставки.

По кредитному договору № 4833 от 25.02.2021 (165 544 тыс. руб. на 28.02.2023) следует ожидать полное погашение кредита в 2023 г.

Мы считаем негативный эффект от повышения ставки несущественным и полагаем, что ожидаемый нами финансовый результат за 2023 год останется в положительной зоне даже с учетом потенциального роста процентной ставки.

Риски влияния пандемии коронавируса (COVID-19) на деятельность Общества

Распространение пандемии коронавируса (COVID-19), вспышка которого произошла в первом квартале 2020 года и продолжалась в течении 2021 г и 2022 г., и связанные с ней ограничительные меры по предотвращению, сдерживанию и подавлению ее распространения, включая транспортные ограничения, ограничения на проведение собраний и встреч, карантин и изоляцию, не оказали существенного влияния на бизнес-процессы Общества.

При этом руководством Общества были предприняты меры по минимизации расходов Общества на период ограничений, а также меры по сохранению в надлежащем состоянии имущественного комплекса и поддержке персонала.

Сокращение персонала не производилось, изменений в признании выручки (доходов) не произошло. Необходимость пересмотра оценки рисков, связанных с деятельностью Общества и его бухгалтерской (финансовой) отчетностью, а также пересмотра принятых ответных действий на выявленные риски отсутствует. Указанная ситуация не повлияла на соблюдение Обществом принципа непрерывности деятельности.

В системах внутреннего контроля и процессах Общества не происходило задержки в работе средств внутреннего или задержки с получением информации, необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности в связи с ограниченными ресурсами или ограниченным доступом к информации.

7. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

В 2022 г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для организации.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые

показатели Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

- существенного снижения доходов Общества не наблюдается.

- существенного обесценения финансовых активов и обязательств не произошло.

При оценке обесценения активов (финансовых вложений, дебиторской задолженности), а также при формировании оценочных обязательств, отложенных налоговых активов было учтено в том числе влияние СВО и последствий пандемии. С учетом непредсказуемости событий, связанных с СВО и пандемией, такая оценка подвержена значительной неопределенности.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

8. ВЫВОДЫ ПО ИТОГАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА В 2022 Г.

Обеспечение непрерывности деятельности Общества

Величина чистых активов Общества превышает размер Уставного капитала, что соответствует требованиям статьи 35 Федерального закона РФ от 26.12.95г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

Общество не имеет просроченной кредиторской задолженности на конец отчетного периода.

Руководство Общества считает возможным и целесообразным продолжение осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общества минимум в течение 12 месяцев, следующих за отчетной датой, по направлениям:

- деятельность застройщика;

- сдача в аренду недвижимого имущества.

Общество не имеет намерения или потребности в ликвидации, сокращении деятельности или защите от кредиторов.

Таким образом, Общество способно осуществлять хозяйственную деятельность и отвечать по принятым на себя обязательствам в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты.

Генеральный директор

Главный бухгалтер

17 марта 2023 г.



Б. Ю. Кашеваров

Ю. В. Кузнецова