

**ПОЯСНЕНИЯ**  
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
**АО «ТПУ «Хорошевская»**  
за 2022 год

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью исправленной бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «ТПУ «Хорошевская» (далее Общество) за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность исправлена в связи с уточнением показателей строк:

- 1150 «Основные средства»
- 1180 «Отложенные налоговые активы»
- 1450 «Прочие обязательства»
- 1520 «Кредиторская задолженность»,

и внесением существенной информации в данные пояснения и предоставляется взамен ранее представленной бухгалтерской (финансовой) отчетности, датированной 04 апреля 2023 года.

Все суммы представлены в тысячах рублей.

**1. Общие сведения**

Полное фирменное наименование Общества на русском языке: **Акционерное общество «Транспортно-пересадочный узел «Хорошевская»**

Сокращенное наименование: АО «ТПУ «Хорошевская».

**ИНН 7701387408, КПП 771401001**

ОГРН 1147746148582

Дата регистрации 19.02.2014 г

Местонахождение: 125252, г. Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Хорошевский, ул. Авиаконструктора Микояна, дом 12, этаж/помещ. 2/1, ком. 21

Руководитель: генеральный директор Селиванов Игорь Сергеевич

Основной вид экономической деятельности:

До 23.01.2023 г. – Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта (ОКВЭД 71.11.1);

С 24 января 2023 г. - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2)

Уставный капитал: 1 000 000 (Один миллион) рублей.

Акционеры:

- ООО «ДОРСТРОЙТРЕСТ-М» -999 000 руб.
- физ.лицо Аванесян С.А. – 1 000 руб.

Среднесписочная численность работников – 0. В организации на 31.12.2022 г. числятся 2 человека, работающие по совместительству.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Общество применяет общую систему налогообложения.

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами и требованиями бухгалтерского учета и отчетности.

## **2. Информация об учетной политике**

### **2.1. Общие сведения об учетной политике**

Учетная политика сформирована в соответствии:

- с Приказом Минфина РФ от 02.07.2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;
- с Федеральным законом о бухгалтерском учете № 402-ФЗ от 06.12.2011 г. с изменениями и дополнениями (далее – Закон № 402-ФЗ);
- с Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 г. № 34н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации» (далее - Приказ № 34н);
- с федеральными стандартами бухгалтерского учета.
- с Приказом Минфина РФ от 13.06.1995 г. № 49 (в ред. Приказа Минфина РФ от 08.11.2010 №124н) «Об утверждении Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств» (далее – Приказ № 49);
- с Планом счетов финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утв. Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 г. № 94н.

Принципы и правила учетной политики по налоговому учету разработаны в соответствии с действующими законодательными и нормативными документами Российской Федерации, регулирующими налоговый учет.

К прямым расходам относятся стоимость материалов, которые используются в производстве; заработная плата рабочих, занятых в производстве (кроме сотрудников административно-управленческого аппарата), а также суммы страховых взносов и расходы на обязательное пенсионное страхование, идущие на финансирование страховой и накопительной части трудовой пенсии, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда; суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве работ (услуг); работы (услуги), относящиеся на конкретный объект и учитываемые на сч.20.

Затраты отражаемые на балансовом счете 26 «Общехозяйственные расходы» списываются в конце месяца непосредственно на уменьшение выручки от реализации продукции балансовый счет 90 субсчет 8 «Управленческие расходы», пропорционально объему выполненных работ.

## 2.2. Учет материалов

Бухгалтерский учет запасов осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы». Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической цене приобретения или изготовления. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по себестоимости первых по времени приобретения материалов (способ ФИФО).

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд.

## 2.3. Учет основных средств

Организация применяет ретроспективный альтернативный способ перехода на ФСБУ 6/2020 "Основные средства" (п. 49 ФСБУ 6/2020).

Организация, принимая к учету актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020 "Основные средства", относит данный актив к объектам ОС с учетом стоимостного критерия. Объект принимается в состав ОС, если его стоимость более 100 тысяч рублей. Если стоимость объекта не превышает 100 тыс. рублей, то актив не признается объектом ОС, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, отображаются на забалансовом счете.

Метод начисления амортизации – линейный.

Начисление амортизации начинается с даты принятия ОС к учету и прекращается с момента списания объекта ОС с учета.

## 2.4. Учет капитальных вложений

При переходе на ФСБУ 26/2020 организация применяет ретроспективный упрощенный способ перехода без пересчета сравнительных показателей.

Затраты не отвечающие условиям капитализации признаются текущими.

Организация проводит проверку капитальных вложений на обесценение один раз в год по состоянию на 31 декабря.

## 2.5. Учет аренды

Учет аренды с признанием ППА:

на дату получения предмета аренды одновременно признаются:

- предмет аренды в качестве права пользования активом;
- обязательство по аренде.

ППА отражается по фактической стоимости. В эту стоимость включаются:

- величина первоначальной оценки обязательства по аренде;
- арендные платежи, уже произведенные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;

- затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
- величина подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

В стоимость ППА не включаются проценты по рассрочке платежей по аренде.

Обязательство по аренде оценивается по приведенной стоимости. Приведенная стоимость – это сумма арендных платежей, уменьшенная (дисконтированная) на процентные расходы – сумму прибыли, которую арендодатель заложил в номинальные арендные платежи.

Дисконтирование производится с применением ставки, по которой можно привлечь кредит или заем на срок, сопоставимый со сроком аренды.

Процентные расходы (дисконтирование) по предметам аренды, связанными с капитальными вложениями, относятся на счет 08.03 «Строительство объектов основных средств».

В бухгалтерской отчетности арендные обязательства делятся на долгосрочную и краткосрочную задолженности.

#### *2.6 Денежные средства и денежные эквиваленты*

Краткосрочные депозиты на срок до 3 месяцев в балансе отражаются по стр. 1250 как денежные средства и денежные эквиваленты.

### **3. Информация об отдельных активах и обязательствах**

3.1. Информации по основным средствам раскрыта в таблице 2. «Основные средства» пояснений к бухгалтерской отчетности.

3.2. Информация по наличию и движению дебиторской и кредиторской задолженностям раскрыта в таблице 5 пояснений к бухгалтерской отчетности. Задолженности, подлежащей списанию в связи с истечением срока давности или сомнительной задолженности по результатам инвентаризации не выявлено.

3.3. Оценочное обязательство по резерву отпусков отражено по стр. 1540 баланса в размере 26 тыс. руб.

3.4. Затраты на производство раскрыты в таблице 6 пояснений к бухгалтерской отчетности.

### 3.5. Расчет налога на прибыль.

Тыс.руб.

Наименование показателя	2022 г	2021 г
Прибыль (убыток) до налогообложения (бух.учет)	-2 276	-684
Условный расход (доход) по налогу на прибыль по базовой ставке 20%	-455	-137
Поправки на налоговый эффект от доходов (расходов) не принимаемых к налогообложению в соответствии с национальной системой налогообложения, в том числе:		
- доходы, не принимаемые к налогообложению	--	--
- расходы, не принимаемые к налогообложению	--	--
Расходы (доходы) по налогу на прибыль	-455	-137

### 3.6. Информация об объектах учета аренды при применении ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды"

АО «ТПУ «Хорошевская» является застройщиком и реализатором инвестиционного проекта по строительству Многофункционального центра ТПУ Хорошевская (Полежаевская) и Здания общественно-делового назначения с подземной парковкой с адресным ориентиром: г. Москва, Хорошевское шоссе на пересечении с ул. Куусинена.

В 2022 году с Департаментом городского имущества г.Москвы был заключен договор аренды земельных участков № И-09-002389 от 04.10.2022.

Срок аренды по договору (мес.)	Стоимость аренды за 60 мес. (тыс руб.)	Рассрочка первого года аренды на 5 лет		Стоимость по договору с учетом рассрочки (тыс.руб.)
		Ставка (%)	Сумма процентов (тыс руб.)	
60	915 870	10,5	45 679	961 549

На 04.10.2022 г в учете сформировано обязательство по аренде в сумме арендных платежей за весь срок аренды в размере 915 870 тыс.руб. Сумма процентов по рассрочке не входит в состав ППА, а ежеквартально относится на капитальные затраты по строительству на счете 08.03.

Ставка дисконтирования принята в размере 10,5%, что аналогично ставке по договору аренды. ППА, с учетом дисконтирования по ставке 10,5%, составило 694 154 тыс.руб.

Стоимость ППА переносится на счет 01 и подлежит амортизации в обычном порядке с использованием счета 02 с отнесением начисленной суммы амортизации на счет 08.03 (стр-во объектов основных средств). Накопленная амортизация на 31.12.2022 г. составила 33 551 тыс.руб.

На 31.12.2022 г. остаточная стоимость права пользования активом составила 660 603 тыс. руб. (стр. 11502 баланса).

Сумма процентных расходов (дисконтирование) рассчитанная по ставке 10,5 % годовых составила – 221 716 тыс.руб. Начисленные проценты относятся на счет 08.03 на капитальные затраты по строительству ежемесячно.

Арендные обязательства делятся на долгосрочную и краткосрочную задолженности (п.5.3. табличной части пояснений). На 31.12.2022 г.:

- стр. 14501 баланса – 690 202 тыс.руб;

- стр. 15205 – 11 556 тыс.руб.

#### **4. Информация об условных обязательствах, условных активах и оценочных обязательствах**

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов на обязательное социальное страхование. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных. Дополнительная информация об оценочном обязательстве раскрыта в п. 3.3.

Судебных разбирательств, возникших в ходе обычной хозяйственной деятельности, способных оказать существенное негативное влияние на деятельность или финансовое положение Общества по состоянию на отчетную дату нет. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств, по состоянию на 31 декабря 2022, 2021 и 2020 годов не создавался ввиду отсутствия претензий, предъявляемых к Обществу контрагентами.

#### **5. Информация о связанных сторонах.**

##### *5.1. Перечень связанных лиц*

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
1.	ООО «ДОРСТРОЙТРЕСТ-М»	г. Москва	Основное хозяйственное общество. Участие в уставном капитале Общества более 50%	99,9%	
2.	Аванесян Сергей Араратович	г. Москва	Общество контролируется	0,1%	

			физическим лицом как единственным участником ООО «ДОРСТРОЙТРЕСТ-М»		
3	Селиванов Игорь Сергеевич	г.Воронеж	Сторона признается связанной в силу осуществления функции единоличного исполнительного органа Общества		

5.2. В отчетном периоде со связанными сторонами были следующие финансовые операции:

Контрагент/договор	С-до нач.		Обороты за период 2022 г		Сальдо конечное		Срок погашения
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	
<b>ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕНЫ</b>							
ООО «Дорстройтрест-М»/ Договор займа от 01.12.2021 (процентный)		200				200	31.12.2023
ООО «Дорстройтрест-М»/ Договор займа от 28.12.2021 (процентный)		4 500				4 500	31.12.2023
ООО «Дорстройтрест-М»/ Договор займа от 21.03.2022 (процентный)				2 500		2 500	31.12.2023
ООО «Дорстройтрест-М»/ Договор займа от 03.06.2022 (процентный)				35 000		35 000	31.12.2023
<b>АГЕНТСКИЕ УСЛУГИ</b>							
ООО «Дорстройтрест-М» / Агентский договор б/н от 01.08.2017 г.		275 045		43 807		318 852	До завершения расчетов
<b>ДОБАВОЧНЫЙ КАПИТАЛ</b>							
ООО «Дорстройтрест-М» / Протокол № б/н от 19.12.2022 о внесении ООО "Дорстройтрест-М" безвозмездного вклада в имущество АО ТПУ Хорошевская				100 000		100 000	----

5.3. Информация о бенефициарных владельцах

Бенефициарный владелец Общества является Аванесян Сергей Араратович доля владения 100 %, проживает в РФ.



### 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	271 907	145 718	(4 608)	-	413 017
	5250	за 2021г.	188 868	85 669	(2 631)	-	271 907
в том числе: строительство объектов основных средств	5241	за 2022г.	265 353	78 849	-	-	344 202
	5251	за 2021г.	183 050	82 303	-	-	265 353
авансы с признаком "основные средства"	5242	за 2022г.	6 554	66 869	(4 608)	-	68 815
	5252	за 2021г.	5 818	3 366	(2 631)	-	6 554

### 2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
в том числе:					
	5260	-	-	-	-
	5261	-	-	-	-
	5270	-	-	-	-
	5271	-	-	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	304	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Селиванов Игорь Сергеевич  
(подпись)

(расшифровка подписи)

8 июня 2023 г.



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	-	690 202	-	-	-	-	-	-	690 202
	5571	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
обязательства по аренде земельных участков	5554	за 2022г.	-	690 202	-	-	-	-	-	-	690 202
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	282 376	85 317	17 029	(11 789)	-	-	-	-	372 933
	5580	за 2021г.	191 754	92 365	82	(1 825)	-	-	-	-	282 376
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	2 579	28	-	(2 579)	-	-	-	-	28
	5581	за 2021г.	1 982	695	-	(98)	-	-	-	-	2 579
авансы полученные	5562	за 2022г.	4	24	-	(4)	-	-	-	-	24
	5582	за 2021г.	4	-	-	-	-	-	-	-	4
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	1	6	-	-	-	-	-	-	7
	5583	за 2021г.	-	1	-	-	-	-	-	-	1
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	4 700	37 500	266	-	-	-	-	-	42 466
	5585	за 2021г.	1 645	4 700	82	(1 727)	-	-	-	-	4 700
прочая	5566	за 2022г.	275 092	43 807	-	(47)	-	-	-	-	318 852
	5586	за 2021г.	188 127	86 965	-	-	-	-	-	-	275 092
обязательства по аренде земельных участков	5567	за 2022г.	-	3 952	16 763	(9 159)	-	-	-	-	11 556
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2022г.	282 376	775 519	17 029	(11 789)	-	X	-	-	1 063 135
	5570	за 2021г.	191 754	92 365	82	(1 825)	-	X	-	-	282 376

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_ Селиванов Игорь  
Сергеевич  
(подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

8 июня 2023 г.

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	71	-
Расходы на оплату труда	5620	235	18
Отчисления на социальные нужды	5630	77	5
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	1 618	550
Итого по элементам	5660	2 001	573
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	2 001	573

\* - Для организации, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Руководитель Селиванов Игорь Сергеевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

8 июня 2023 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	26	-	-	26
в том числе:						
резерв отпусков	5701	-	26	-	-	26



Руководитель

(подпись)

Селиванов Игорь Сергеевич  
(рабочая копия)

8 июня 2023 г.