



127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 1  
тел.: +7 (495) 775-22-00  
почтовый адрес: 127473, г. Москва, а/я 31  
e-mail: [info@finexpertiza.ru](mailto:info@finexpertiza.ru) | [www.finexpertiza.ru](http://www.finexpertiza.ru)

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
Общества с ограниченной ответственностью  
«М Технология»  
за 2022 год

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участникам ООО «М Технология»

### **МНЕНИЕ**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «М Технология» (ООО «М Технология», далее по тексту – «Общество», ОГРН 1047796075832, 107031, г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д. 21/5, эт. 3 пом. II ком. 15), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года;
- отчета о финансовых результатах за 2022 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
  - отчета об изменениях капитала за 2022 год;
  - отчета о движении денежных средств за 2022 год;
  - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

### **ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Общество, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках проведения аудита в соответствии с МСА мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основой для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Общества, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством Общества допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Лицо, действующее от имени аудиторской организации на основании доверенности № ОБ/10722/23-ФЗ-35 от 01 июля 2022 г. сроком до 30 июня 2023 г. (ОРНЗ 22006036416)

Илья Валерьевич Красильников

Руководитель аудита, по результатам которого выпущено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006034976)

Алексей Васильевич Тимаков



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза»,

ОГРН 1027739127734,

127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом 16, строение 1, этаж 6, помещение I, комната 29,

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),

ОРНЗ 12006017998

«30» марта 2023 г.

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2022 г.

	Форма по ОКУД	<b>0710001</b>
	Дата (число, месяц, год)	31   12   2022
Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "М ТЕХНОЛОГИЯ"</u>	по ОКПО	72124334
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7704512223
Вид экономической деятельности <u>Строительство жилых и нежилых зданий</u>	по ОКВЭД 2	41.20
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью</u> / <u>Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12300   16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес) <u>107031, Москва г, Кузнецкий Мост ул, д. № 21/5</u>		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <u>ООО "Финэкспертиза"</u>		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7708096662
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027739127734

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	53 957	111	152
	в том числе:				
3.2	Право пользования активом	11501	53 374	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
2.9	Отложенные налоговые активы	1180	17 395	6 101	6 501
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	71 352	6 212	6 653
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.3	Запасы	1210	1 394 963	1 007 350	524 431
	в том числе:				
3.3	Капитальные затраты по незавершенному строительству объекта	12101	1 212 438	859 938	524 430
3.4	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	18 815	15 427	20 861
3.5	Дебиторская задолженность	1230	1 785 869	1 162 320	720 775
	в том числе:				
3.5	Средства, направленные на строительство	12301	1 711 760	1 106 957	668 213
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.6	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	305	30	11
3.7	Прочие оборотные активы	1260	2	20	1
	Итого по разделу II	1200	3 199 954	2 185 147	1 266 079
	<b>БАЛАНС</b>	1600	3 271 306	2 191 359	1 272 732

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.8	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.16	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(192 973)	(191 406)	5 820
	Итого по разделу III	1300	(192 963)	(191 396)	5 830
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.9	Заемные средства	1410	3 312 716	2 324 015	374 393
2.9	Отложенные налоговые обязательства	1420	13 813	2 829	2 594
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	19 665	-	842 922
	в том числе:				
	Обязательства по ППА	14501	19 665	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 346 195	2 326 844	1 219 909
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.11	Кредиторская задолженность	1520	117 213	55 097	44 058
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
2.8	Оценочные обязательства	1540	862	814	2 935
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	118 075	55 911	46 993
	<b>БАЛАНС</b>	1700	3 271 306	2 191 359	1 272 732



Руководитель   
(подпись)

**Жарикова Нина Геннадьевна**  
(расшифровка подписи)

13 марта 2023 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "М ТЕХНОЛОГИЯ"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)			Коды		
31 12 2022			0710002		
по ОКПО			72124334		
ИНН			7704512223		
по ОКВЭД 2			41.20		
по ОКОПФ / ОКФС			12300	16	
по ОКЕИ			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
3.16	Прочие доходы	2340	267	2 777
3.16	Прочие расходы	2350	(2 144)	(199 665)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 877)	(196 888)
3.17	Налог на прибыль	2410	288	(340)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
3.17	отложенный налог на прибыль	2412	288	(340)
	Прочее	2460	22	2
	в том числе:			
3.17	прочее		22	2
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 567)	(197 226)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 567)	(197 226)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель *Нина Жарикова*  
(подпись)

**Жарикова Нина  
Геннадьевна**  
(расшифровка подписи)

13 марта 2023 г.



**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2022
72124334		
7704512223		
41.20		
12300		16
384		

Организация Общество с ограниченной ответственностью "М ТЕХНОЛОГИЯ"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий  
Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_  
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность \_\_\_\_\_  
Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10	-	-	-	5 820	5 830
Увеличение капитала - всего: За 2021 г.	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	X
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(197 226)	(197 226)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(197 226)	(197 226)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	(191 406)	(191 396)
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	X
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3315	-	-	-	X	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3316	-	-	-	-	(1 567)	(1 567)
3320	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 567)	(1 567)
3322	X	X	X	-	X	-	-
переоценка имущества	3323	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3325	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3326	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3327	X	X	X	X	-	X
дивиденды	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение добавочного капитала	3340	X	X	X	X	-	X
Изменение резервного капитала	3300	10	-	-	-	(192 973)	(192 963)
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.							

**2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок**

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.	
		На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2021 г.
<b>Капитал - всего</b>			
до корректировок	3400	-	-
корректировка в связи с:			
изменением учетной политики	3410	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-
после корректировок	3500	-	-
в том числе:			
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):			
до корректировок	3401	-	-
корректировка в связи с:			
изменением учетной политики	3411	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-
после корректировок	3501	-	-
по другим статьям капитала			
до корректировок	3402	-	-
корректировка в связи с:			
изменением учетной политики	3412	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-
после корректировок	3502	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(192 964)	(191 396)	5 830



**Жарикова Нина  
Геннадьевна**

(расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

13 марта 2023 г.

**Отчет о движении денежных средств**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "М ТЕХНОЛОГИЯ"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий  
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_  
Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
по ОКПО \_\_\_\_\_  
ИНН \_\_\_\_\_  
по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_  
по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710005		
31	12	2022
72124334		
7704512223		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	267	692
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	214
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	267	478
Платежи - всего	4120	(833 223)	(1 850 443)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(57 418)	(81 871)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 354)	(116 644)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие налоги и сборы	4125	(48)	(60)
возврат покупателям при расторжении	4126	-	(842 914)
финансирование строительства	4127	(769 990)	(632 750)
прочие платежи	4129	(4 413)	(176 204)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(832 956)	(1 849 751)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	851 280	1 884 855
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	851 280	1 884 855
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(18 049)	(35 085)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(35 085)
прочие платежи	4329	(18 049)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	833 231	1 849 770
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	275	19
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	30	11
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	305	30
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель   
(подпись)

**Жарикова Нина Геннадьевна**  
(расшифровка подписи)

13 марта 2023 г.

**ООО «М Технологии»**

**Пояснения**

**к бухгалтерскому балансу и отчету о  
финансовых результатах**

**за 2022 год**

Москва, 2022

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ.....	3
2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ.....	3
2.1 ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА.....	4
2.2 НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ.....	6
2.3 ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ.....	6
2.4 НЕЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО.....	7
2.5 УЧЕТ АРЕНДЫ.....	8
2.6 ЗАПАСЫ.....	9
2.7 ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА И ЗАТРАТЫ ПО КРЕДИТАМ И ЗАЙМАМ.....	10
2.8 ОЦЕНОЧНЫЕ РЕЗЕРВЫ И ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	11
2.9 ПРИМЕНЕНИЕ ПБУ 18/02.....	12
2.10 ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК В БУХГАЛТЕРСКОМ УЧЕТЕ И ОТЧЕТНОСТИ.....	13
2.11 СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.....	13
2.12 ПОДХОДЫ К ФОРМИРОВАНИЮ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ.....	14
3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ.....	17
3.1 ОЦЕНКА СТРУКТУРЫ БАЛАНСА.....	17
3.2 ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА.....	17
3.3 ЗАПАСЫ.....	18
3.4 НАЛОГ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ.....	19
3.5 ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	20
3.6 ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА.....	21
3.7 ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ.....	21
3.8 УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ.....	21
3.9 ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА.....	22
3.10 ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	23
3.11 КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	24
3.12 ДОХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ.....	25
3.13 СВЕДЕНИЯ ОБ ИНФОРМАЦИИ, РАСКРЫВАЕМОЙ НА ЗАБАЛАНСОВЫХ СЧЕТАХ.....	25
3.14 ДОХОДЫ И РАСХОДЫ ОТ ОБЫЧНЫХ ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	26
3.15 ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ.....	26
3.16 ПРИБЫЛИ И УБЫТКИ.....	27
3.17 РЕШЕНИЯ О РАСПРЕДЕЛЕНИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ.....	28
3.18 ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.....	29
3.19 ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ.....	29
3.19 ИНФОРМАЦИЯ ОБ УСЛОВНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ, УСЛОВНЫХ АКТИВАХ, ОЦЕНОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ, ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЯХ И ИХ ИЗМЕНЕНИИ.....	31
3.20 ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТИИ В СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	32
3.21 ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ.....	32
3.22 ИНФОРМАЦИЯ ПО ОТЧЕТНЫМ СЕГМЕНТАМ.....	32
3.23 ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	32
3.24 ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.....	32
3.25 ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО.....	33
3.26 ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ.....	33
3.27 ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНАЯ ДЛЯ РАСКРЫТИЯ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ.....	33
3.28 ДОПУЩЕНИЕ НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	33
3.30 ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА.....	34
3.31 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	35



## 1. Общие сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью «М Технология» (именуемое в дальнейшем по тексту Общество) зарегистрировано 11 февраля 2004 года. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 11.02.2004г. (серия 77 № 005885516), основной государственный регистрационный номер: 1047796075832, ИНН 7704512223.

Общество осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Юридический адрес Общества: 107996, г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д.21/5

Телефон: +7 (495) 626-05-12

Идентификационный статистический код Общества ОКПО - 72124334

Код организационно-правовой формы (ОКОПФ) – 12300

Основной код вида экономической деятельности (ОКВЭД) – 41.20

Идентификационный налоговый номер (ИНН) 7704512223

Код причины постановки на учет (КПП) 770201001

Высшим органом управления Общества является общее собрание участников Общества, контроль за деятельностью Общества осуществляет Наблюдательный совет. Единоличным исполнительным органом Общества является Директор.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган Общества – Директор.

Общество не имеет дочерних и зависимых обществ.

Среднесписочная численность сотрудников Общества за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. составляет 3 человека. На 31.12.2021 – 43 человека. Уменьшение численности связано с передачей всех функций по контролю над строительством техническому заказчику.

Основной целью Общества является получение прибыли от предпринимательской деятельности. В соответствии с Уставом Общество в 2022г осуществляло единственный вид деятельности инвестирование в строительство.

Общество является юридическим лицом с момента государственной регистрации в соответствии с процедурами, установленными законодательством Российской Федерации, приобретает гражданские права и обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности не запрещенных законодательством.

Участниками Общества является:

Состав участников	Резидент/нерезидент РФ	Доля в руб.	Доля в %
ООО "ПАРТНЕР-ИНВЕСТ"	Резидент	10 000,00	100

Бухгалтерский учет в Общества осуществляется Главным бухгалтером.

## 2. Основные принципы учетной политики.

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской отчетности, Общество руководствуется нормами, установленными Федеральным законом от 06.12.2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету, федеральными стандартами по бухгалтерскому учету, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94н, Приказом Министерства финансов РФ от 02.07.2010 г № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» и другими нормативными актами РФ, регулирующими порядок ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, а также приказом «Об Учетной политике №1 от 30.12.2020г на 2021 год».

Существенные отступления от установленных п. п. 7 и 7.1 ПБУ 1/2008 правил формирования учетной политики и применение альтернативных способов ведения бухгалтерского учета – отсутствуют.

Общество ведет бухгалтерский учет и формирует бухгалтерскую отчетность исходя из действующих правил бухгалтерского учета и отчетности в соответствии с законодательством РФ.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета в Обществе, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской (финансовой) отчетности несет Директор – Жарикова Нина Геннадьевна (Решение №8 от 13.01.2021 г.).

Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется на основе натуральных измерителей в денежном выражении путем сплошного, непрерывного, документального и взаимосвязанного их отражения.

Учетная политика Общества выработана на основании требований, предъявляемых к бухгалтерскому учету: полнота, достоверность, своевременность, осмотрительность, приоритет экономического содержания над юридической формой, непротиворечивость, рациональность.

Учетная политика основывается на следующих допущениях: допущение имущественной обособленности, допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности и допущение последовательности применения учетной политики.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности Общества показатель признается существенным, если его доля в статье отчетности превышает уровень существенности или показатель является существенным для определенного пользователя.

Уровень существенности для раскрытия его в отчетности устанавливается в размере 5% от соответствующей статьи отчетности. В данном случае показатель раскрывается в бухгалтерской отчетности Общества обособленно.

## **2.1 Основные средства.**

Общество применяет с 01 января 2022 года ФСБУ 6/2020 «Основные средства», 26/2020 «Капитальные вложения» и ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды".

Объект принимается к учету при одновременно выполнении следующих условий:

- объект имеет материально-вещественную форму;
- объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации;
- объект предназначен для предоставления за плату во временное пользование;
- объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока, продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- объект способен приносить экономические выгоды (доход) в будущем.

Активы, обладающие одновременно признаками основных средств, установленными, но имеющие стоимость ниже лимита 100 000 (сто тысяч) рублей не учитываются в составе основных средств, а признаются расходами периода, в которых они понесены.

Общество оценивает объекты основных средств, включая инвестиционную недвижимость, по первоначальной стоимости. Способ оценки по переоцененной стоимости в Обществе не применяется.

В первоначальную стоимость ОС включаются регистрационные сборы, связанные с постановкой на учет соответствующего объекта, затраты, непосредственно связанные с приобретением, сооружением и изготовлением объекта основных средств.

Инвентарным объектом основных средств является:

- обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы;
- составные части объекта ОС, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта;
- существенные по величине затраты на проведение ремонтов объектов ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

Для целей определения СПИ, Общество использует Классификатор основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденную Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 года № 1.

Общество проверяет основные средства на обесценение по состоянию на последний день каждого отчетного года и учитывает изменение балансовой стоимости ОС в случае обесценения.

В случаях изменения элементов амортизации в результате модернизации (реконструкции, дооборудования, достройки) начисление амортизации производится по общим правилам ФСБУ 6/2020. При этом остаточная стоимость рассчитывается как первоначальная стоимость, увеличенная на величину затрат по реконструкции и модернизации, за минусом начисленной ранее амортизации с учетом ликвидационной стоимости. Оставшийся срок полезного использования корректируется в случае необходимости.

Объект основных средств списывается в том отчетном периоде, в котором он выбывает или становится неспособным приносить Обществу экономические выгоды в будущем.

Общество применяет ФСБУ 6/2020 перспективно, с отражением на 31.12.2022г балансовой стоимости основных средств, скорректированной в соответствии настоящим стандартом.

Балансовая стоимость объектов, которые в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе основных средств, но с 01.01.2022г таковыми не являются, списывается единовременно на нераспределенную прибыль.

Право пользование активом по договору аренды офиса отражается в составе основных средств.

## **2.2 Нематериальные активы.**

Нематериальные активы учитываются согласно требованиям ПБУ 4/2007 «Учет нематериальных активов», утвержденному Приказом Минфина РФ от 27.12.2007г № 153н.

Амортизация нематериальных активов исчисляется линейным способом – исходя из первоначальной стоимости нематериальных активов и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования объекта

В составе НМА Общество учитывает исключительные права на объекты интеллектуальной собственности, средства индивидуализации и исключительные права на них независимо от того, обладает ли Общество авторским правом на них или нет. Неисключительные права на упомянутое имущество в составе нематериальных активов не отражаются.

Затраты на неисключительные права использования программных продуктов, в т. ч. пользовательские лицензии, веб-сайты, регистрация доменных имен, сертификаты качества и т.п., отражаются в бухгалтерском учете как расходы будущих периодов и подлежат списанию в течении срока действия договора, лицензии, сертификата или иного срока, установленного Обществом.

Срок полезного использования нематериального актива определяется как срок действия прав Общества на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом.

Проверка нематериальных активов на обесценение в порядке, определенном Международными стандартами финансовой отчетности, не производится.

## **2.3 Финансовые вложения.**

Учет финансовых вложений производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденному Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г № 126н (далее - ПБУ 19/02).

Финансовые вложения (ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные займы) принимаются к учету по первоначальной стоимости, исходя их фактических затрат на их приобретение.

По принятым к бухгалтерскому учету финансовым вложениям аналитический учет ведется на отдельных субсчетах к счету 58 «Финансовые вложения».

Предоставленные другим организациям беспроцентные займы не признаются финансовыми вложениями и отражаются в бухгалтерском учете на счете 76.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются по первоначальной стоимости. По долговым ценным бумагам разница между первоначальной стоимостью и номиналом (дисконт) в течение срока обращения равномерно включается в состав прочих доходов и расходов (на счете 91 «Прочие доходы и расходы»).

Доходы в виде процентов, начисляемые ежемесячно по соответствующим видам финансовых вложений, а также доходы в виде дисконта по долговым ценным бумагам отражаются в учете как прочие доходы на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

#### **2.4 Незавершенное строительство.**

Общество не имеет объектов капитальных вложений, соответствующих критериям ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Не признаются капвложениями затраты (выполненные работы, оказанные услуги) по приобретению, созданию, улучшению, ОС, предназначенных для продажи.

В ходе своей обычной деятельности Общество осуществляет финансирование строительства объектов недвижимости.

Финансирование осуществляется по прямым договорам с контрагентами и путем авансирования технического заказчика.

Поступление капитальных затрат по прямым договорам Общество отражает на счете 08.03 «Незавершенное строительство» по мере получения первичных документов. Сальдо по счету 08.03 на конец отчетного периода отражается в составе запасов по статье 1210 бухгалтерской отчетности.

Перечисление денежных средств техническому заказчику отражается по дебету сч. 76.05 «Расчеты с техническим заказчиком» и включаются в состав строки 12301 «Средства, направленные на строительство».

По условиям договора с Обществом (застройщиком) технический заказчик выполняет весь комплекс инжиниринговых услуг, в том числе разработку проектно-сметной документации, контроль качества строительства, ввод объекта в эксплуатацию. Технический заказчик передает Обществу полностью построенный объект после ввода его в эксплуатацию.

Таким образом, себестоимость строительного объекта до передачи его Обществу формируется в учете технического заказчика.

Технический заказчик предоставляет ежемесячно Обществу отчеты о целевом использовании средств, полученных на финансирование строительного объекта, в которых отражаются авансы, перечисленных генподрядчику, подрядным организациям, а также принятые капитальные затраты.

На основании этих сведений Общество фиксирует стоимость незавершенного строительства на забалансовых счетах 100 «Объект 1: Остоженка», 101 «Объект 2: Белые Палаты», 102 «Объект 3: «Красные Палаты» и 103 «Объект 4: «Зубовский». Суммы, отраженные на указанных забалансовых счетах, формируют незавершенное строительство по принятым техническим заказчиком работам с НДС.

После поступления объекта от технического заказчика на баланс Общества, сумма капитальных затрат отразится по дебету счета 08.03, а дебиторская задолженность технического заказчика спишется со счета 76.05.

НДС, переданный тех. заказчиком по сводному счету-фактуре, будет отражен на счете 19.08 «НДС при строительстве недвижимости и основных средств»

После принятия объекта недвижимости на баланс Общество включит его в состав готовой продукции в статью «Запасы» бухгалтерской отчетности.

## **2.5 Учет аренды**

Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» для отражения информации в бухгалтерском учете об объектах, предоставленных (полученных) во временное пользование, и раскрытия указанной информации в бухгалтерской отчетности.

Общество имеет договоры аренды земельных участков под строительство и договор аренды офиса. В соответствии с положениями ФСБУ 25/2018 Общество признает право пользования активом и обязательство.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации, за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются (п.17 ФСБУ 25/2018).

При изменении кадастровой стоимости земельного участка, базовой ставки арендной платы, коэффициентов, право пользования активом и обязательство по аренде корректируются с момента вступления в силу таких изменений.

По договорам аренды, со сроком действия менее 1 года, предусматривающим право автоматической пролонгации на следующий год, ППА и обязательство по аренде признается в сумме приведенной стоимости будущих арендных платежей на предполагаемый срок аренды, исходя из экономических стимулов, интересов бизнеса и намерений менеджмента Общества, продолжать пользоваться предметом аренды в обозримом будущем.

Предполагаемый срок аренды земельных участков берется в соответствии с условиями договоров аренды и сроков строительства.

Предполагаемый срок аренды офисных помещений берется равным плановому сроку реализации апартментов, увеличенному на 6 месяцев, т.е. 31.12.2024г.

Величина обязательства по аренде увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Проценты начисляются на даты уплаты арендных платежей, а также конец каждого квартала отчетного года по ставке дисконтирования, принятой Обществом на момент признания предмета аренды в учете.

Начисленные проценты учитываются в прочих расходах в периоде их начисления, за исключением той их части, которая включается в стоимость инвестиционного актива.

Процентная ставка берется исходя их условий заимствований, которые могли бы быть предоставлены Обществу в сопоставимых условиях (срок, суммы, цели, кредитная история). На дату начала применения ФСБУ 25/2018 Общество уже имеет кредит с банком Дом. РФ для целей строительства. Условия кредитного договора включают покрытие расходов Общества на аренду земельных участков и управленческие расходы, в

том числе аренда нежилых офисных помещений (Базовая модель проекта, п.15.2 (а)). Таким образом, процентная ставка для расчета процентов по обязательству ППА берется равной процентной ставке кредитного договора с банком Дом. РФ на 31.12.2021г.

Фактическая стоимость права пользования активом и величина обязательства по аренде пересматриваются в случаях:

- изменения условий договора аренды;
- изменения срока аренды;
- изменения величины арендных платежей.

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода, за исключением случаев, когда расходы в виде аренды включаются в капитальные затраты. В этом случае, формируется проводка сторно или доначисление со счетом «Строительство объектов недвижимости и основных средств».

Права пользования активами отражаются в бухгалтерском балансе по строке «Основные средства» в отношении арендованных основных средств и по статье «Запасы» в отношении арендованных земельных участков под капитальное строительство.

Право пользования активом и обязательство по аренде признаются Обществом на 31.12.2021 без ретроспективного пересчета показателей предыдущих отчетных периодов.

Общество не имеет активов, переданных в аренду, поэтому положения ФСБУ 25/2018, касающихся деятельности арендодателя не применяет.

## **2.6 Запасы**

Общество применяет ФСБУ 5/2019.

Способом списания материалов устанавливается метод списания по средней себестоимости.

Способом списания готовой продукции и товаров устанавливается метод списания по фактической себестоимости.

В связи со спецификой деятельности застройщика Общество учитывает в составе запасов следующие виды активов:

- затраты, понесенные Обществом на производство продукции, в том числе объектов недвижимости, не прошедшей всех стадий, предусмотренных технологическим процессом, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг до момента признания выручки от реализации;
- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности Общества;
- готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности Общества, в т.ч. объекты недвижимости, без регистрации права собственности на Общество);
- товары, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации, в т.ч. объекты недвижимости, зарегистрированные в качестве собственности на Общество.

Общество учитывает в составе запасов управленческие расходы, непосредственно связанные с приобретением (созданием) запасов, включая создание (строительство)

объектов недвижимости, связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива.

Для целей учета инвестиционным активом Общество считает объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

Указанный подход применяется в отношении объектов недвижимости, строительство которых осуществляет застройщик с целью их дальнейшей реализации по договорам инвестирования (соинвестирования), договорам участия в долевом строительстве, договорам купли-продажи.

Такие инвестиционные активы учитываются Обществом в составе запасов в бухгалтерской отчетности.

Активы со сроком полезного использования более 12 месяцев, и в отношении которых выполняются условия признания их основными средствами, но стоимостью не более 40 000 рублей учитываются в составе МПЗ полностью списываются по мере отпуска их в эксплуатацию в общеустановленном порядке.

## **2.7 Заемные средства и затраты по кредитам и займам.**

Учет кредитов и займов производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008,

Проценты по кредитам и займам учитываются в составе долгосрочных или краткосрочных заемных средств в бухгалтерском балансе в зависимости от срока погашения.

При этом при начислении суммы процентов по привлеченным долговым обязательствам принимается в расчет за базу действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно), если иное не определено договором займа.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 365 дней долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную.

Если договором по предоставлению заемных средств не определены день начала (день окончания) начисления процентов по займу, проценты начисляются, начиная со дня, следующего за днем фактического поступления денежных средств на расчетный счет Общества и прекращают начисляться в день, следующий за днем возврата задолженности.

Проценты по кредитам и займам, которые были привлечены для целей приобретения (создания) объектов незавершенного производства (строительства) включаются в себестоимость инвестиционного актива в соответствии с пп. д) п.11 ФСБУ 5/2019.

Общество включает проценты по целевому кредиту банка на строительство в стоимость инвестиционного актива по следующим основаниям:

- кредитный договор заключен Обществом с уполномоченным банком на предоставление целевого кредита в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";



- кредитные средства использованы по целевому назначению - на приобретение (создание) инвестиционного актива;
- дата начала уплаты процентов, установленная кредитным договором, не ранее момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Причитающиеся к уплате проценты по кредитным средствам принимаются к бухгалтерскому учету ежемесячно на последнюю дату месяца и включаются в состав незавершенного строительства.

Проценты по нецелевым займам включаются в себестоимость строительных объектов в случае, если денежные средства, полученные по таким кредитам и займам, фактически были использованы на создание строительного объекта, несмотря на отсутствие такого условия в договоре.

Проценты по нецелевым кредитам и займам, полученные и направленные на пополнение оборотных активов включаются в состав прочих расходов текущего периода.

## **2.8 Оценочные резервы и оценочные обязательства.**

В соответствии с положениями Учетной политики по бухгалтерскому учету Общество создает оценочный резерв по сомнительным долгам.

В текущем отчетном периоде сомнительная задолженность отсутствовала, указанный резерв не создавался.

Порядок определения величины оценочных обязательств (п. 17 ПБУ 8/2010) в связи с предстоящей оплатой отпусков работников установлен п.9 Учетной политики Общества (Приказ №1-УП от 30.12.2020 г.).

Оценочное обязательство в бухгалтерском учете формируется как резерв предстоящих расходов и отражается на счете 96 «Резервы предстоящих расходов» по видам оценочных обязательств.

Фактически использованные сотрудниками суммы отпускных отражаются в учете путем уменьшения оценочного обязательства по дебету счета 96.01 с корр. счетом 70 «Расходы по оплате труда» и 69 «Расчеты по соц. страхованию и пенсионному обеспечению».

По итогам года Общество создает (корректирует начисленное ранее) оценочное обязательство по неиспользованным отпускам.

В случае если сумма отпускных, начисленных в течение года, превышает величину начисленного обязательства, начисление отпуска производится в корреспонденции со счетами расходов.

Исходя из количества неиспользованных дней отпуска и плановых затрат на выплату отпускных с учетом страховых взносов на конец предыдущего года, Обществом было сформировано оценочное обязательство по неиспользованным отпускам.

В течение 2022г величина оценочного обязательства по отпускам начислялась ежемесячно по каждому работнику за каждый отработанный сотрудником месяц исходя из 2,33 дня отпуска (28 календарных дней отпуска / 12 мес.) ежемесячно, его заработной платы, а также страховым взносам и взносам на страхование от несчастных случаев.

Оценочное обязательство по отпускам, заработанным сотрудниками в 2022г, формировалось в течение отчетного года путем накопления сумм отпускных по кредиту счета 96.01

В конце 2022г по результатам инвентаризации резервов по отпускам, сумма признанного оценочного обязательства (сальдо по счету 96) оказалась меньше суммы резерва, рассчитанного на 31.12.2022г.

В учете были сделаны проводки по доначислению необходимой суммы резерва в соответствии с результатами инвентаризации.

Оценочное обязательство по незавершенному строительству будет начислено Обществом в случае, если на момент ввода строительного объекта в эксплуатацию не все капитальные затраты в соответствии с проектной документацией будут понесены и их объем будет достоверно оценен.

## **2.9 Применение ПБУ 18/02.**

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 114н, Приказом Министерства финансов РФ от 19.04.2019 N 61н.

Под расходом (доходом) по налогу на прибыль понимается сумма налога на прибыль, в отчете о финансовых результатах, уменьшающая прибыль (увеличивающая убыток) до налогообложения за отчетный период.

При этом расход по налогу на прибыль определяется как сумма текущего налога на прибыль, скорректированного на постоянный налоговый расход (доход), и отложенного налога на прибыль.

Отложенный налог на прибыль за отчетный период исчисляется как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за этот период, за исключением результатов операций, не включаемых в бухгалтерскую прибыль (убыток).

Расчет величины чистой прибыли (убытка) за отчетный период выполняется следующим образом.

Общество рассчитывает величину условного расхода (дохода) по налогу на прибыль исходя из бухгалтерской прибыли или убытка.

Эта величина корректируется на сумму постоянного налогового расхода (дохода) ПНР.

Величина отложенных налоговых активов и обязательств рассчитываются путем умножения налоговой ставки по налогу на прибыль на величину временных разниц активов и обязательств на начало и на конец отчетного периода. Разница между полученными величинами равна изменению отложенного налога и отражается в одноименной строке отчета о финансовых результатах.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в налоговом учете. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль. (Основание: абз. 3 п. 22 ПБУ 18/02).

Чистая прибыль (убыток) Общества рассчитывается как разность прибыли до налогообложения, условного расхода (дохода), скорректированного на ПНР, и величину отложенного налога на прибыль.

Доначисление (уменьшение) налога на прибыль согласно представленным в налоговый орган уточненным налоговым декларациям за истекшие налоговые периоды отражается в бухгалтерском учете в следующем порядке:

- налог на прибыль за прошлый налоговый период (календарный год), бухгалтерская отчетность за который еще не утверждена общим собранием участников Общества, доначисляется (уменьшается) бухгалтерскими записями декабря прошлого отчетного года в обычном порядке.
- налог на прибыль за прошлые налоговые периоды, бухгалтерская отчетность за которые уже утверждена общим собранием участников Общества, доначисляется (уменьшается) в периоде обнаружения ошибки.

Доначисление (уменьшение) налога на прибыль производится записью по счету 68 "Расчеты по налогам и сборам" в корреспонденции со счетом 99 "Прибыли и убытки" (84 «Нераспределенная прибыль», если ошибка существенная).

Корректировка отложенных налоговых активов (обязательств), относящихся к предыдущему отчетному периоду производится записями по счету 09 "Отложенные налоговые активы" (77 "Отложенные налоговые обязательства") в корреспонденции со счетом 99 "Прибыли и убытки" (84 «Нераспределенная прибыль», если ошибка существенная).

В текущем периоде корректировка производится методом «сторно» либо доначисления недостающей величины.

## **2.10 Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности.**

Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» ПБУ 22/2010, утвержденному Приказом Минфина РФ от 28.06.2010г. № 63н.

Ошибка отчетного года, выявленная до окончания этого года, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в том месяце отчетного года, в котором выявлена ошибка.

Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется:

- записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в текущем отчетном периоде. При этом корреспондирующим счетом в записях является счет учета нераспределенной прибыли (непокрытого убытка);
- путем пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за отчетные периоды, отраженные в бухгалтерской отчетности Общества за текущий отчетный год.

Пересчет сравнительных показателей бухгалтерской отчетности осуществляется путем исправления показателей бухгалтерской отчетности, как если бы ошибка предшествующего отчетного периода никогда не была допущена (ретроспективный пересчет).

Уровень существенности ошибки определяется исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи. Существенной ошибкой считается величина, в результате которого происходит изменение статьи баланса более чем на 5 %.

## **2.11 События после отчетной даты.**

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или

результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

Данные об активах, обязательствах, капитале, доходах и расходах Общества отражаются в бухгалтерской отчетности с учетом событий после отчетной даты.

Событие после отчетной даты признается существенным, если без знания о нем пользователями бухгалтерской отчетности невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности Общества.

Уровень существенности события после отчетной даты определяется исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи. Существенной величиной считается событие, в результате которого происходит изменение статьи баланса более чем на 5 %.

События, подтверждающие существовавшие на отчетную дату условия, в которых Общество вело свою деятельность (обстоятельства отчетного года) отражаются в синтетическом и аналитическом учете заключительными оборотами на 31 Декабря отчетного года до даты подписания годовой бухгалтерской отчетности.

События, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых Общество ведет свою деятельность (новые обстоятельства) не требуют корректировки бухгалтерской отчетности и раскрываются только в пояснениях.

## **2.12 Подходы к формированию бухгалтерской отчетности.**

### **Бухгалтерский баланс.**

Общество формирует показатели бухгалтерской отчетности за 2022г в соответствии с Приказом Министерства финансов РФ от 02.07.2010г. N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций" с учетом изменений, внесенных Приказом Министерства финансов РФ от 19.04.2019 N 61н.

Право пользования активом в части аренды земельных участков включается в состав строки 1150 «Основные средства», право пользования активом в отношении офисных помещений отражается в составе строки 1210 «Запасы».

Величина незавершенных капитальных вложений в объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности, которые впоследствии будут переведены в состав готовой продукции или товаров, отражается по статье «Запасы» по отдельной строке 12101 "Капитальные затраты по незавершенному строительству объекта».

Финансирование Технического заказчика в рамках основной деятельности учитывается в составе дебиторской задолженности по отдельной строке 12301 «Средства, направленные на строительство».

Управленческие расходы, производимые Обществом в рамках основного вида деятельности, непосредственно связанные с созданием и реализацией строительного объекта, включаются в состав незавершенного производства и отражаются по строке 1210 «Запасы».

Проценты по целевым кредитам и займам, привлеченным специально для приобретения (создания) инвестиционного актива, включаются в стоимость актива (п.11 ФСБУ 5/2019) и отражаются по строке 1210 «Запасы».

Расходы будущих периодов отражаются в бухгалтерской отчетности в составе оборотных активов в следующем порядке:

- полис страхования строительно-монтажных рисков в составе стр.1230 «Дебиторская задолженность».
- остальные расходы будущих периодов в составе строки 1260 «Прочие оборотные активы».

Денежные средства дольщиков, находящиеся на счетах эскроу, не отражаются в составе показателей бухгалтерской отчетности Общества, а учитываются на забалансовых счетах бухгалтерского учета. Состав раскрывается в соответствующем разделе настоящих Пояснений.

Денежные эквиваленты отражаются по статье 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

Денежными эквивалентами признаются следующие активы:

- депозиты до востребования и со сроком погашения до 3-х месяцев;
- векселя, планируемые к погашению или продаже не более чем через 3 месяца с даты приобретения;
- высоколиквидные финансовые вложения, в том числе договоры займа, заключенные на срок до 3-х месяцев.

#### **Отчет о финансовых результатах.**

Выручка от реализации по основному виду деятельности отражается в «Отчете о финансовых результатах» по строке 2110 без НДС.

Выручка от реализации, составляющая пять и более процентов от общей суммы выручки за отчетный период, показывается по каждому виду отдельно. Для этого к строке "Выручка" вводятся дополнительные строки (п. 18.1 ПБУ 9/99).

В случае выделения в Отчете о финансовых результатах доходов, каждый из которых в отдельности составляет пять и более процентов от общей суммы доходов, к строке 2120 "Себестоимость продаж" также вводятся дополнительные строки.

Выручка от реализации основных средств и прочего имущества отражаются без НДС в составе строки 2340 «Прочие доходы».

Себестоимость реализации основных средств и прочего имущества отражается в составе строки 2350 «Прочие расходы». НДС от реализации в состав строки не входит.

Расходы на продажу, связанные с реализацией объектов недвижимости, находящихся в процессе строительства, учитываются при определении финансового результата (в составе себестоимости продаж) в том отчетном периоде, в котором произойдет продажа. До момента реализации, эти расходы включаются в состав запасов в части незавершенного строительства по строке 1210 бухгалтерского баланса.

Прочие доходы и расходы отражаются в отчетности развернуто (п. 21.2 ПБУ 10/99, п. 18.2 ПБУ 9/99), за исключением корректировок оценочных резервов, курсовых разниц и НДС.

#### **Отчет о движении денежных средств (п. 23 ПБУ 23/2011).**

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам (подрядчикам) Общество отражает без учета НДС.

К денежным потокам по текущим операциям относятся:

- поступления от продажи покупателям товаров, основных средств, прочего имущества, выполнения работ, оказания услуг;
- поступления в виде финансовой помощи директора и учредителя;
- платежи поставщикам (подрядчикам) за товары, работы, услуги;
- оплата труда работников Общества, включая страховые взносы;
- платежи налога на прибыль Общества (за исключением случаев, когда налог на прибыль непосредственно связан с денежными потоками от инвестиционных или финансовых операций);
- возвраты покупателям при расторжении предварительных договоров долевого участия, которые будут впоследствии внесены на счета эскроу;
- финансирование капитального строительства, включающее в себя платежи техническому заказчику, налог на имущество, арендную плату земельного участка.
- прочие платежи, в том числе: услуги банка, штрафы, пени, отступное;
- иные поступления и выплаты по текущим операциям.

К денежным потокам по инвестиционным операциям относятся:

- платежи поставщикам (подрядчикам) в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов;
- уплата процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость активов, которые впоследствии будут приняты Обществом к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, нематериальных активов или иных внеоборотных активов;
- поступления от продажи внеоборотных активов;
- предоставление займов другим лицам;
- возврат займов, предоставленных другим лицам;
- иные поступления и выплаты по инвестиционным операциям.

К денежным потокам по финансовым операциям относятся:

- денежные вклады собственников (участников), поступления, увеличения долей участия;
- уплата дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу участников;
- получение кредитов и займов от других лиц;
- возврат кредитов и займов, полученных от других лиц;
- иные поступления и выплаты по финансовым операциям.

В отчете о движении денежных средств, в том числе, отражаются свернуто следующие денежные потоки:

- налог на добавленную стоимость в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ;
- поступления от контрагентов в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей;
- расчеты по краткосрочным (до трех месяцев) кредитам и займам, размещение денежных средств на депозитных вкладах на срок менее 3 месяцев;
- возвраты денежных средств, связанные с расчетами с покупателями и заказчиками, с поставщиками и подрядчиками;
- расчеты с подотчетными лицами;
- расчеты с сотрудниками по заработной плате.

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах формируются в текстовой форме.

Дополнительная информация, сопутствующая бухгалтерской отчетности 2021г отсутствует.

### 3. Раскрытие существенных показателей финансовой отчетности

#### 3.1 Оценка структуры баланса.

На 31.12.2022 г валюта баланса Общества составляет 3 271 306 тыс. руб.

Структура актива на 31.12.2022 г представляет следующее:

Внеоборотные активы 71 352 тыс. руб. или 2,2 %;

Оборотные активы 3 199 954 тыс. руб., или 97,8%.

Структура пассива на 31.12.2022 г представляет следующее:

Капитал и резервы (192 963) тыс. руб. или (5,9) %;

Долгосрочные обязательства 3 346 195 тыс. руб., или 102,3%;

Краткосрочные обязательства 118 075тыс. руб., или 3,6 %.

#### 3.2 Основные средства.

По состоянию на 31.12.2022г. остаточная стоимость основных средств составляла 53 957 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2021 года – 111 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2020 года – 152 тыс. руб.

Основные средства представлены следующим образом:

Наименование показателя	Сальдо на 31.12.2022	Сальдо на 31.12.2021	Сальдо на 31.12.2020
Офисная техника	-	111	152
ППА : аренда нежилых помещения по адресу: г. Москва, Кузнецкий мост, д.21/5	17 995		-
ППА: аренда земельных участков	35 379		
Рекламные светодиодные символы ЛОГО «Стройтэкс» горизонтальные	113		
Рекламные светодиодные символы ЛОГО «Стройтэкс» вертикальные	137	-	-
Рекламные светодиодные символы ЛОГО "СТРОЙТЕКС» контурные	332		
<b>Итого:</b>	<b>53 957</b>	<b>111</b>	<b>152</b>

Движение основных средств в течение отчетного года по основным группам (поступление, выбытие и т.п.), а также данные о движении в течение года сумм накопленной амортизации по основным средствам приведены в таблице.

Основное средство	На начало периода			За период			На конец периода		
	Стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость	Поступление	Начисление амортизации	Списание	Стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Офисная техника	156	(45)	111	-	-	(111)			
Интерактивный макет объекта Остоженка	1 338	(1 338)	-	-	-	-	1 338	(1 338)	-
ППА: аренда нежилых помещения по адресу: г. Москва, Кузнецкий мост, д.21/5		-		26 992	(8 997)	-	26 992	(8 997)	17 995
ППА: аренда земельных участков	-	-	-	50 287	(14 908)		50 287	(14 908)	35 379
Рекламные светодиодные символы ЛОГО «Стройтэкс» горизонтальные	-	-	-	145	(31)	-	141	(31)	113
Рекламные светодиодные символы ЛОГО «Стройтэкс» вертикальные	-	-	-	167	(31)	-	167	(31)	137
Рекламные светодиодные символы ЛОГО "Стройтэкс" контурные	-	-	-	332	-	-	332	-	332
<b>Итого</b>	<b>1 494</b>	<b>(1 383)</b>	<b>111</b>	<b>77 923</b>	<b>(23 966)</b>	<b>(111)</b>	<b>79 261</b>	<b>(25 304)</b>	<b>53 957</b>

### 3.3 Запасы.

По строке 1210 учитываются капитальные затраты по строительству зданий, предназначенных для продажи, а также управленческие расходы, непосредственно связанные с такими затратами.

По состоянию на 31.12.2022 года стоимость запасов составляет 1 394 963 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2021 года - 1 007 350 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2020 года - 524 431 тыс. руб.



Сумма капитальных затрат на 31.12.2022г, учтенная в запасах, составила 1 212 438 тыс. руб., на 31.12.2021 - 859 938 тыс. руб.

Управленческие расходы учитываются на счете 20 в составе «Незавершенного производства» до окончания строительства и распределения затрат между объектами строительства.

Структура запасов представлена в таблице:

Наименование показателя	Сальдо на 31.12.2022	Сальдо на 31.12.2021	Сальдо на 31.12.2020
Затраты по строительству объекта: Зубовский б-р, д.35, стр.3	231 938	196 294	158 808
Затраты по строительству объекта: Остоженка, вл.4-6	938 064	636 449	354 078
Затраты по реставрации объекта: Пречистенка 1/2	23 027	15 398	7 495
Затраты по реставрации объекта: Пречистенка, д. 3 стр. 1	19 409	11 797	4 049
Материалы	1	1	1
Управленческие расходы Застройщика по строительству объектов	182 524	147 411	-
<b>Итого</b>	<b>1 394 963</b>	<b>1 007 350</b>	<b>524 431</b>

### 3.4 Налог на добавленную стоимость.

По статье «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» в составе НДС отражена сумма налога по затратам текущего и прошлых периодов, подлежащих распределению по окончании строительства.

НДС по приобретенным ценностям по состоянию на 31.12.2022 года составил 18 815 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2021 года - 15 427 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2020 года - 20 861 тыс. руб.

НДС представлен следующим образом:

Наименование показателя	Сальдо на 31.12.2022	Сальдо на 31.12.2021	Сальдо на 31.12.2020
НДС по общехозяйственным затратам, связанным со строительством объекта	10 348	7 267	5 244
НДС по объекту: Остоженка, вл.4-6	97	8 143	11 645
НДС по объекту: Зубовский б-р, вл.35, стр.3	8 370	17	3 729
НДС по объекту: Пречистенка 1/2	-	-	152

Наименование показателя	Сальдо на 31.12.2022	Сальдо на 31.12.2021	Сальдо на 31.12.2020
НДС по объекту: Пречистенка, д. 3 стр. 1	-	-	91
<b>Итого</b>	<b>18 815</b>	<b>15 427</b>	<b>20 861</b>

### 3.5 Дебиторская задолженность.

По состоянию на 31.12.2022 дебиторская задолженность составила 1 785 869, на 31.12.2021г. 1 162 320, на 31.12.2020г - 720 775 тыс. руб..

В том числе долгосрочная дебиторская задолженность на 31.12.2022 1 719 628 тыс. руб., на 31.12.2021г. - 1 138 359 тыс. руб., на 31.12.2020г. - 714 772 тыс. руб.

Долгосрочная дебиторская задолженность представлена следующим образом:

Наименование показателя	Сальдо на 31.12.2022	Сальдо на 31.12.2021	Сальдо на 31.12.2020
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, в т. ч.:	-	21 747	35 289
ЦТП ПОЭК	-	-	13 796
АО Мосводоканал	-	13 694	13 694
РОССЕТИ Московский регион, прочее	-	8 053	7 799
Расчеты по договору страхования строительных рисков	-	1 787	3 402
Авансы, выплаченные Техническому заказчику	1 711 760	1 106 957	668 213
Расчеты с прочими дебиторами, в т. ч.	7 868	7 868	7 868
НИИ СС ПРИ МГУ	7 868	7 868	7 868
<b>Итого:</b>	<b>1 719 628</b>	<b>1 138 359</b>	<b>714 772</b>

По состоянию на 31.12.2022 года сумма краткосрочной дебиторской задолженности составила: 66 241 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2021 года - 23 961 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2020 - 6 003 тыс. руб.

Просроченной краткосрочной дебиторской задолженности нет.

Краткосрочная дебиторская задолженность представлена следующим образом:

Наименование показателя	Сальдо на	Сальдо на	Сальдо на
-------------------------	-----------	-----------	-----------

Наименование показателя	Сальдо на 31.12.2022	Сальдо на 31.12.2021	Сальдо на 31.12.2020
Мосводоканал АО	16 461	-	
Прочие	3 446	6 034	-
Расчеты по налогам и сборам	518	518	132
Расчеты по оплате труда и с подотчетными лицами	-	-	54
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	-	-	1 636
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами, в т.ч.	2 233	3 613	3 726
Департамент городского имущества г. Москвы	-	3 105	3 293
ООО «Центр-Реал»	433	433	433
Прочие дебиторы и кредиторы	1 800	75	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	-	-	455
<b>Итого:</b>	<b>66 301</b>	<b>23 961</b>	<b>6 003</b>

Сомнительные долги на 31.12.2022 в Обществе отсутствуют.

### 3.6 Денежные средства.

Наименование показателя	Сальдо на 31.12.2022	Сальдо на 31.12.2021	Сальдо на 31.12.2020
Расчетные счета в банках	305	30	11
<b>Итого:</b>	<b>305</b>	<b>30</b>	<b>11</b>

Общество не имеет денежных средств, ограниченных в использовании.

### 3.7 Прочие оборотные активы.

Прочие оборотные активы представлены в таблице.

Наименование показателя	Сальдо на 31.12.2022	Сальдо на 31.12.2021	Сальдо на 31.12.2020
Прочие: домен allegoria-mosca.com, проездной	2	20	1
<b>Итого:</b>	<b>2</b>	<b>20</b>	<b>1</b>

### 3.8 Уставный капитал.

Уставный капитал и состав участников представлен следующим образом:

Наименование показателя	Сальдо на 31.12.2022	Сальдо на 31.12.2021	Сальдо на 31.12.2020
ООО "ПАРТНЕР-ИНВЕСТ"	10	10	10
<b>Итого:</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

### 3.9 Заемные средства.

В бухгалтерской отчетности отражена задолженность в сумме фактически денежных средств, полученных по договорам займа и кредитному договору и не погашенных на 31.12.2022 г.

В соответствии с условиями кредитного договора № 90-110/КЛ-20 от 08.07.2020 с банком ДОМ.РФ, были подписаны дополнительные трехсторонние соглашения между банком ДОМ.РФ, ООО «М Технология» с ООО «Русконтракт» и Алибаевым Б. Е., в которых зафиксированы единые даты погашения займов не ранее даты возврата кредита - 01.04.2024г.

Долгосрочные заемные средства Общества со сроком погашения более 12-ти месяцев после отчетной даты года составили 3 312 716 тыс. руб. на 31.12.2022г.  
Краткосрочные заемные средства со сроком погашения менее 12-ти месяцев после отчетной даты, на конец 2022 года отсутствуют.

Начисленные к уплате проценты по долгосрочным заемным средствам, отражены в составе долгосрочных заемных средств по строке 1410 в сумме 249 128 тыс. руб. В соответствии с условиями кредитного договора, договоров займа проценты по кредиту и договорам займа подлежат оплате не ранее срока погашения кредитного договора, превышающего 12 месяцев. Таким образом, проценты по заемным средствам отражены в составе долгосрочной кредиторской задолженности.

Сумма затрат по займам и кредитам, включенных в прочие расходы на 31.12.2022г отсутствует. Сумма затрат, включенных в стоимость инвестиционного актива на 31.12.2022г составила 137 419 тыс. руб. (абз. 3, 4 п. 17 ПБУ 15/2008).

Виды, сроки, величина займов и кредитов, начисленных процентов на 31.12.2022г приведена в таблице.

Займодавец /кредитор	Вал юта	Процен тная ставка	Срок погашения	Сумма займа 31.12.2022	Начислено процентов	Сумма займа с процентами на 31.12.2022
ООО «ЦЕНТР-РЕАЛ»	руб.	1%	01.05.2024	29 915	823	30 738
АО «РУСКОНТРАКТ»	руб.	1%	01.04.2024	95 265	12 276	107 541
Алибаев Б. Е.	руб.	Без %	01.04.2024	6 346	-	6 346
АО БАНК ДОМ.РФ	руб.	расчетн ая	30.09.2024	2 932 061	236 030	3 168 091
<b>Итого</b>				<b>3 063 587</b>	<b>249 129</b>	<b>3 312 716</b>

Виды, сроки, величина займов и кредитов, начисленных процентов на 31.12.2021г приведена в таблице.

Займодавец /кредитор	Вал юта	Процен тная ставка	Срок погашения	Сумма займа 31.12.2021	Начислено процентов	Сумма займа с процентами на 31.12.2021
ООО «ЦЕНТР-РЕАЛ»	руб.	1%	01.05.2024	29 915	523	30 438
АО «РУСКОНТРАКТ»	руб.	1%	01.04.2024	95 265	11 323	106 588
Алибаев Б. Е.	руб.	Без %	01.04.2024	6 346	-	6 346
АО БАНК ДОМ.РФ	руб.	расчетн ая	30.09.2024	2 080 780	99 863	2 180 643
<b>Итого</b>				<b>2 212 306</b>	<b>111 709</b>	<b>2 324 015</b>

Виды, сроки, величина займов и кредитов, начисленных процентов на 31.12.2020г приведена в таблице.

Займодавец /кредитор	Вал юта	Процен тная ставка	Срок погашения	Сумма займа 31.12.2020	Начислено процентов	Сумма займа с процентами на 31.12.2020
ООО «ЦЕНТР-РЕАЛ»	руб.	1%	01.05.2024	65 000	130	65 130
АО «РУСКОНТРАКТ»	руб.	1%	01.04.2024	95 265	10 371	105 636
Алибаев Б. Е.	руб.	Без %	01.04.2024	6 346	-	6 346
АО БАНК ДОМ.РФ	руб.	расчетн ая	30.09.2024	195 925	1 357	197 282
<b>Итого</b>				<b>362 536</b>	<b>11 858</b>	<b>374 394</b>

### 3.10 Прочие обязательства.

В течение 2020г в соответствии с условиями кредитного договора были подписаны соглашения о расторжении предварительных договоров долевого участия в строительстве с последующим заключением договоров участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом 214-ФЗ. Денежные средства по предварительным договорам полностью возвращены покупателям, в свою очередь покупатели внесли средства на счета эскроу.

Задолженность перед участниками долевого строительства по предварительным договорам долевого участия на 31.12.2022г и на 31.12.2021 отсутствует. На 31.12.202 учитывается по строке 1450 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса и представлена в таблице.

Наименование показателя	Сальдо на 31.12.2022	Сальдо на 31.12.2021	Сальдо на 31.12.2020
Задолженность перед приобретателями недвижимости	-	-	842 922

Наименование показателя	Сальдо на 31.12.2022	Сальдо на 31.12.2021	Сальдо на 31.12.2020
Обязательства по аренде ППА	19 665	-	-
<b>Итого:</b>	<b>19 665</b>	<b>-</b>	<b>842 922</b>

Общество применяет ФСБУ 25/2018 с 01.01.2022г. Договоры, объекты, характер аренды, ставки дисконтирования отражены в таблице.

№	Договор аренды / Контрагент	Объект	Характер аренды	Ставка дисконтирования в год, %	Срок аренды
1	Дог. № И-01-001067, Департамент городского имущества г. Москвы	Земельный участок, Пречистенка д 1/2	Операционная: земельный участок предоставлен на срок строительства без права выкупа	5,61	31.07.2023
2	Дог. № М-01-0011575, Департамент городского имущества г. Москвы	Земельный участок, Пречистенка д. 3	Операционная: земельный участок предоставлен на срок строительства без права выкупа	5,61	31.08.2023
3	Дог. № М-01-028605, Департамент городского имущества г. Москвы	Земельный участок, Зубовский б-д, вл. 35 стр. 3	Операционная: земельный участок предоставлен на срок строительства без права выкупа	5,61	29.06.2024
4	Дог. № И-01-001219, Департамент городского имущества г. Москвы	Земельный участок, Остоженка, вл. 4-6	Операционная: земельный участок предоставлен на срок строительства без права выкупа	5,61	13.12.2025
5	Дог. №3-73/АП от 01.10.2020, ЗАО "Стройтэкс-Инвест-Недвижимость"	Нежилое помещение, Кузнецкий мост, д.21/5	Операционная: офисные помещения передаются на определенный срок без права выкупа.	5,61	31.12.2024

Процентные ставки, сроки и порядок расчета принимаются в соответствии с положениями учетной политики по бухгалтерскому учету Общества, основные положения которой раскрыты в п. 2.5 настоящих пояснений.

### 3.11 Кредиторская задолженность.

По состоянию на 31.12.2022 года сумма кредиторской задолженности составила 117 213 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2021 года – 55 097 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2020 года 44 058 тыс. руб.

Просроченной краткосрочной кредиторской задолженности нет.

Кредиторская задолженность представлена следующим образом:

Наименование показателя	Сальдо на 31.12.2022	Сальдо на 31.12.2021	Сальдо на 31.12.2020
-------------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Наименование показателя	Сальдо на 31.12.2022	Сальдо на 31.12.2021	Сальдо на 31.12.2020
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками.	4 463	28 761	26 672
Задолженность перед техническим заказчиком	30 424	17 465	14 943
Задолженность по заработной плате	4 975	4 994	-
Задолженность по налогам и сборам	756	772	2 393
Обязательства по аренде в связи с применений ФСБУ 25/2018	43 850		-
Сумма обязательств	59 742		-
Сумма процентов	3 773	-	-
Прочие кредиторы	32 745	3 105	50
<b>Итого:</b>	<b>117 213</b>	<b>55 097</b>	<b>44 058</b>

### 3.12 Доходы будущих периодов.

По состоянию на 31.12.2022г доходы будущих периодов отсутствуют.

### 3.13 Сведения об информации, раскрываемой на забалансовых счетах.

Общество учитывает на счете 001 арендованные основные средства, в стоимостной оценке, указанной в договоре аренды в т.ч. :

- локальную вычислительную сеть в соответствии со справкой о стоимости, предоставленной контрагентом.

Наименование показателя	Сальдо на 31.12.2022г.	Сальдо на 31.12.2021г.	Сальдо на 31.12.2020г.
Локальная вычислительная сеть	3 038	3 038	3 038
<b>Итого</b>	<b>3 038</b>	<b>3 038</b>	<b>3 038</b>

Общество учитывает на забалансовых счетах стоимость объектов строительства до принятия его у Технического заказчика по сумме накопленных капитальных затрат на отчетную дату с НДС.

Наименование показателя	Сальдо на 31.12.2022г.	Сальдо на 31.12.2021г.	Сальдо на 31.12.2020г.
Объект 1. Остоженка	1 311 831	941 061	471 040
Объект 2. Белые палаты	62 984	16 730	6 103
Объект 3. Красные палаты	45 034	10 142	10 142

Объект 4. Зубовский	208 975	156 371	60 983
<b>Итого</b>	<b>1 628 824</b>	<b>1 124 304</b>	<b>548 268</b>

Общество учитывает по забалансовому счету 200 договоры долевого участия, зарегистрированные в Росреестре, с выделением аналитических признаков: покупатель, договор, номенклатура (объект недвижимости).

На 31.12.2022г сумма всех зарегистрированных договоров долевого участия составила 2 370 727, на 31.12.2021г - 1 597 267 тыс. руб., на 31.12.2020 - 0,00 тыс. руб.

Общество учитывает по забалансовому счету 201 сумму денежных средств, поступивших на счета эскроу по договорам долевого участия.

На 31.12.2022г сумма всех денежных средств, поступивших по договорам долевого участия на счета эскроу, составила 1 912 007 тыс. руб., на 31.12.2021г - 1 299 739 тыс. руб., на 31.12.2020 - 0,00 тыс. руб.

Общество учитывает на счете МЦ.04 инвентарь и хозяйственные принадлежности, полностью амортизированные, но пригодные к использованию. Сумма по счету МЦ.04 на 31.12.2022 составила 1 116 тыс. руб.

### 3.14 Доходы и расходы от обычных видов деятельности

В 2022г и в 2021г Общество не получало доходов от основной деятельности.

### 3.15 Прочие доходы и расходы.

Прочие доходы в 2022г составили 267 тыс. руб., в 2021 - 2 777 тыс. руб.

Прочие расходы в 2022г составили (2 034), 2021г - (199 776) тыс. руб.,

Прочих доходов Общества за отчетный период, которые в соответствии с правилами бухгалтерского учета не зачисляются на счет учета прибылей и убытков, в 2021г не было.

Прочие доходы / прочие расходы	2022г.	2021г.
<b>Прочие доходы</b>	<b>267</b>	<b>2 777</b>
Реализация основных средств	-	69
Реализация прочего имущества	-	94
Курсовые разницы	-	8
Восстановление резерва по отпускам	-	2 122
Финансовая помощь	267	478
Прочие доходы	-	6
<b>Прочие расходы:</b>	<b>(2 144)</b>	<b>(199 665)</b>
Реализация основных средств	-	(66)



Списание основных средств	(111)	
Услуги банков	(100)	(235)
Штрафы, пени	(24)	(48)
Списание дебиторской задолженности по сроку давности	(59)	(455)
Госпошлина	(16)	-
Услуги оценки	(320)	-
Проценты по обязательству по аренде (для ФСБУ 25/2018)	(1 514)	-
Безвозмездная передача, подарки	-	(820)
Плата по соглашению о расторжении (отказ от договора)	-	(198 041)

### 3.16 Прибыли и убытки.

По итогам 2022 года Общество получила бухгалтерский убыток в размере (1 567) руб. Условный доход по налогу на прибыль составил 353 тыс. руб. (п.25 ПБУ 18/02).

Общая свернутая сумма не принимаемых для целей налогообложения расходов составила (325) тыс. руб., сумма начисленного ПНР составила 65 тыс. руб. Постоянные налоговые расходы включают в себя пени и штрафы в госорганы, а также услуги оценки.

Налоговый убыток за 2022г. составил (1 180) тыс. руб. Налоговый убыток 2022г отражен в налоговой декларации по налогу на прибыль и включает списание основных средств в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 в сумме (111) тыс. руб.

Отложенное налоговое обязательство в сумме 22 тыс. руб., относящееся к списанным основным средствам, включено в показатель 2460 «Прочее» Отчета о финансовых результатах на 31.12.2022г.

Убыток сформирован главным образом процентами по нецелевым займам, привлеченным до начала кредитного финансирования строительства. На сумму налогового убытка начислен ОНА в сумме 236 тыс. руб.

Временная разница по внеоборотным активам на конец 2022г составила 51 072 тыс. руб. Сумма отложенного налогового обязательства по внеоборотным активам на 31.12.2022г составила 10 214 тыс. руб.

Временная разница по арендованному имуществу составила 17 995 тыс. руб. Сумма отложенного налогового обязательства составила 3 599 тыс. руб.

Временная разница по незавершенному производству составила 723 тыс. руб., сумма отложенного налогового актива по незавершенному производству составила 145 тыс.руб.

Временная разница по оценочным обязательствам по отпускам составила 862 тыс. руб. Сумма отложенного налогового актива по счету 09 составила 172 тыс. руб.

Временная разница по кредиторской задолженности составила 54 560 тыс. руб. Сумма отложенного налогового актива по счету 09 составила 10 912 тыс. руб.

Изменения отложенных налоговых активов и обязательств за 2022г представлены в таблице:

Временные разницы				Отложенные налоговые обязательства			Отложенные налоговые активы		
Виды активов и обязательств	Сальдо на 31.12.2021	Призна ны	Сальдо на 31.12.2022	Сальдо на 31.12.2021	Призна ны (+) / списан ы (-)	Сальдо нв 31.12.2022	Сальдо на 31.12.20201	Призна ны (+) / Списан ы (-)	Сальдо
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Внеоборотные активы	47 449	3 623	51 072	9 490	725	10 214	-	-	-
Резервы по отпускам	(814)	(49)	(862)	0	0	0	163	10	172
Арендованные основные средства	26 993	(8 998)	17 995	5 399	(1 800)	3 599	-	-	-
Кредиторская задолженность	(60 408)	5 848	(54 560)				12 082	(1 170)	10 912
Незавершенное производство	(40)	(684)	(723)	-	-	-	8	137	145
Убытки прошлых лет	(29 650)	0	(29 650)	-	-	-	5 930	0	5 930
Убытки текущего периода	0	(1 180)	(1 180)	-	-	-	0	236	236
<b>Итого</b>	<b>(16 470)</b>	<b>(1 439)</b>	<b>(17 909)</b>	<b>14 888</b>	<b>(1 075)</b>	<b>13 813</b>	<b>18 182</b>	<b>(787)</b>	<b>17 395</b>

Сумма отложенного налога в Отчете о финансовых результатах представлена свернуто и составляет на 31.12.2022г 288тыс. руб.

Существенных рисков, которые могли бы повлиять на деятельность Общества в 2022г. не выявлено.

### 3.17 Решения о распределения чистой прибыли.

По итогам 2022г в Обществе получен убыток в размере (1 567) тыс. руб. Убыток, подлежащий покрытию, на 31.12.2022г составил (192 973) тыс. руб.

### 3.18 Отчет о движении денежных средств

Все существенные показатели раскрыты по строкам Отчета о движении денежных средств.

Дополнительно сообщаем, что показатель 4129 «Прочие платежи» за 2021г (176 204) тыс. руб., включает в себя сумму (168 335) – выплата контрагенту в связи с расторжением инвестиционного контракта. Данная выплата была произведена в связи с нарушением сроков контракта и не является возвратом средств покупателю.

### 3.19 Информация о связанных сторонах.

Аффилированными лицами Общества являются:

- Семенихин Владимир Анатольевич, ИНН 770402725057;
- Красильников Сергей Анатольевич, ИНН 772974022023.

Связанными сторонами в 2022г являлись:

- Участники Общества ООО «Партнер-Инвест»;
- Директор ООО «М Технология» – Жарикова Н.Г.;
- ООО «Центр-Реал».

Бенефициарными владельцами Общества являются:

- Семенихин Владимир Анатольевич, ИНН 770402725057;
- Красильников Сергей Анатольевич, ИНН 772974022023.

В отчетном периоде проводились следующие операции со связанными сторонами:

Наименование Общества (Ф.И.О.)	Виды операции	Сумма, тыс. руб.	Условия расчетов	Сальдо расчетов на 31.12.2022
Жарикова Н. Г.	Финансовая помощь	267	Внесение денег на расчетный счет	-

В 2021 году Обществом проводились следующие операции со связанными сторонами.

Наименование Общества (Ф.И.О.)	Виды операции	Сумма, тыс. руб.	Условия расчетов	Сальдо расчетов на 31.12.2021
Жарикова Н. Г.	Финансовая помощь	167	Внесение денег на расчетный счет	-
ООО «Партнер-Инвест»	Финансовая помощь	311	Внесение денег на расчетный счет	-
ООО «Центр-Реал»	Частичный возврат займа	35 085	Перечислено с расчетного счета	29 915
ООО «Центр-Реал»	Услуги по разработке сайта	3 502	Приняты и оплачены услуги	-

В 2020г Обществом проводились следующие операции со связанными сторонами.

Наименование Общества (Ф.И.О.)	Виды операции	Сумма, тыс. руб.	Условия расчетов	Сальдо расчетов на
--------------------------------	---------------	------------------	------------------	--------------------

				<b>31.12.2020</b>
Семенихин В. А.	Предоставлен заем	13 660	Заем полностью погашен	-
Семенихин В.	Приобретение прав по договору уступки	19 980	Оплачено	-
Семенихин В.	Заработная плата	20 637	Выплачена полностью.	-
ООО «Партнер-Инвест»	Приобретение 100% доли в ООО «М Технологии»	10	Зарегистрировано в ЕГРЮЛ-	-

Вознаграждение управленческому персоналу за 2022 год составило:

Наименование, должность	Вид выплат	Сумма, тыс. руб.
Краткосрочные вознаграждения (подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты)		
Основной управленческий персонал	Оплата труда за отчетный период	684
	Начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в бюджеты и внебюджетные фонды	245
	Оплата ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде	385
	Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п.	-
	Иное вознаграждение (дивиденды, и т.д.)	-
Долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты основному управленческому персоналу отсутствуют.		
	<b>ИТОГО</b>	<b>1 314</b>

Вознаграждение управленческому персоналу за 2021 год составило:

Наименование, должность	Вид выплат	Сумма, тыс. руб.
Краткосрочные вознаграждения (подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты)		
Основной управленческий персонал	Оплата труда за отчетный период	19 260
	Начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в бюджеты и внебюджетные фонды	3 529
	Оплата ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде	2 351
	Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п.	-
	Иное вознаграждение (дивиденды, и т.д.)	-
Долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты основному управленческому персоналу отсутствуют.		
	<b>ИТОГО</b>	<b>25 140</b>

Вознаграждение управленческому персоналу за 2020 год составило:

Наименование, должность	Вид выплат	Сумма, тыс. руб.
Краткосрочные вознаграждения (подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты)		
Основной управленческий персонал	Оплата труда за отчетный период	2 037
	Начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в бюджеты и внебюджетные фонды	410
	Оплата ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде	163
	Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п.	-
	Иное вознаграждение (дивиденды, и т.д.)	-
Долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты основному управленческому персоналу отсутствуют.		
<b>ИТОГО</b>		<b>2 610</b>

В отчетном периоде Обществом операции с бенефициарными владельцами не проводились.

### 3.19 Информация об условных обязательствах, условных активах, оценочных обязательствах, оценочных значениях и их изменении.

В 2022, 2021 и в 2020 годах оценочные резервы по сомнительным долгам не начислялись.

Расшифровка оценочных обязательств представлена в таблице

Наименование показателя	Сальдо на 31.12.2022	Сальдо на 31.12.2021	Сальдо на 31.12.2020
Резерв ежегодных отпусков: оплата труда	739	700	2 511
Резерв ежегодных отпусков: страховые взносы и НСиПЗ	123	114	424
<b>ИТОГО</b>	<b>862</b>	<b>814</b>	<b>2 935</b>

Увеличение суммы оценочного обязательства возникло в связи с недостаточно начисленной суммой обязательств по отпускам 2022г по состоянию на 31.12.2022г.

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 во внебюджетные фонды. 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.

Обязательства по выплате работникам премии по итогам года отсутствуют.

### **3.20 Информация об участии в совместной деятельности.**

Общество в 2022 году не участвовала в совместной деятельности.

### **3.21 Государственная помощь.**

Общество в течение 2022 года не получало государственную помощь.

### **3.22 Информация по отчетным сегментам.**

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг и не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010).

### **3.23 Информация по прекращаемой деятельности.**

Обществом не принималось решение о прекращении деятельности по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности (п. 4 ПБУ 16/02). Прекращаемые операции отсутствовали.

### **3.24 Движение денежных средств.**

Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы в соответствии с разделом 15 Учетной политики, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Состав денежных средств и денежных эквивалентов на 31.12.2022 (п. 22 ПБУ 23/2011):

- Касса = 0;
- Расчетный счет = 305

По состоянию на отчетную дату Общество имеет возможность привлечь дополнительные денежные средства - кредит банка Дом.РФ (п. 24 ПБУ 23/2011) .

Денежные средства и/или их эквиваленты, недоступные для использования на отчетную дату, отсутствуют.

В связи со спецификой строительной деятельности вся сумма денежных потоков, поступающих в Общество направлена исключительно на расширение масштабов деятельности. (пп. "б" п. 25 ПБУ 23/2011).

Средств в аккредитивах, открытых в пользу Общества (пп. "г" п. 25 ПБУ 23/2011) не имеется.

Все существенные показатели движения денежных средств раскрыты по строкам Отчета о движении денежных средств.

Дополнительно сообщаем, что существенный показатель по статье 4129 «Прочие платежи» за 2021г (176 204) тыс. руб., включает в себя сумму (168 335) – выплата контрагенту в связи с расторжением инвестиционного контракта. Данная выплата была произведена в связи с нарушением сроков контракта и не является возвратом средств покупателю. Сумма (7 869) включает в себя услуги банка, штрафы, пени, НДС с потока.

### **3.25 Долевое строительство.**

Участники долевого строительства вносят денежные средства по программе проектного финансирования на счета эскроу. До момента раскрытия Общество не имеет права распоряжения и пользования этими средствами.

Таким образом, денежные средства дольщиков, размещенные на счетах эскроу не удовлетворяют критерию -обязательства и учитываются за балансом.

Суммы, отраженные на указанных забалансовых счетах, раскрыты в соответствующем разделе настоящих пояснений.

Задолженность по кредитам, привлеченным для долевого строительства, составляет 2 932 061 тыс. руб., кроме того проценты 236 030 тыс. руб. (Письмо Минфина России № 07-05-06/18).

### **3.26 Чрезвычайные факты.**

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в 2022 году отсутствовали.

### **3.27 Иная информация, обязательная для раскрытия в бухгалтерской отчетности.**

Курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях, составила в 2022 году не было, в 2021г - 8 тыс. руб

### **3.28 Допущение непрерывности деятельности.**

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

С 2020г Общество участвует в застройке территории Москвы по адресу г. Москва, ул. Остоженка 4-6 за счет банковского кредита, предоставленного банком Дом. РФ. В рамках исполнения условий Инвестиционного контракта от 08.11.2005г Общество обязуется закончить работы по сохранению (реставрации) объекта культурного наследия федерального значения расположенного по адресу, Москва, ул. Пречистенка д.1/2 до 31.07.2023г, объекта культурного наследия федерального значения расположенного по адресу, Москва, ул. Пречистенка д.3 стр.1 до 31.08.2023г, строительству и вводу в эксплуатацию физкультурно-оздоровительного центра, расположенного по адресу, Москва, Зубовский бульвар в. 35 стр.3 до 31.03.2023г, строительству и вводу в эксплуатацию здания по адресу Москва, ул. Остоженка вл.4-6. до 15.05.2024г.

Согласно п.1.1 Кредитного договора с банком (в редакции д/с №1 от 30.03.2021г), сумма погашения задолженности перед банком по процентам и основному долгу будет произведена не позднее 30.09.2024г в момент раскрытия счетов эскроу.

В связи с длительным циклом производства, прибыль застройщика возникает после завершения всех капитальных затрат по строительству объекта Остоженка. Общество имеет первоочередные обязательства по Инвестконтракту по реставрации объектов культурного наследия федерального значения по адресам Пречистенка д.1/2 и Пречистенка д. 3 стр.1 и строительству научно-практического центра медицинской

реабилитации, восстановительной и спортивной медицины, после выполнения которых будет закончено строительство апартаментов по адресу Москва, ул. Остоженка 4-6.

Уникальное расположение в самом центре Москвы, богатство инфраструктуры, неповторимый дизайн, высочайший уровень комфорта апартаментов, а также неиссякаемый спрос на коммерческую недвижимость в центре Москвы у туристов, не вызывают сомнения в получении высокого уровня дохода в сроки, предусмотренные кредитным договором и Инвестиционным контрактом. Согласно финансовой модели проект станет прибыльным в четвертом квартале 2023г. Общество планирует получить доход в размере 11,6 млрд. руб. Плановая прибыль до налогообложения, с учетом 0,9 млрд. руб. затрат на реставрацию зданий-памятников и строительство объекта обременения, составит 1,5 млрд. руб.

С февраля 2022 года США, ЕС и ряд других стран вводят санкции против России, Россия вводит ответные санкции. Как следствие, наблюдается рост волатильности на фондовых и валютных рынках. Все это оказывает неблагоприятное воздействие на экономику России, что может в свою очередь оказать существенное влияние на деятельность Общества в будущем. Руководство считает указанные события после отчетной даты некорректирующими. Поскольку ситуация нестабильна и быстро развивается, руководство не может надежно оценить потенциальное воздействие этих обстоятельств на Общество на дату составления настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности».

Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем, и не имеет неопределенности в применимости допущения непрерывности деятельности.

### **3.29 Информация о событиях после отчетной даты.**

Раскрытие информации о событиях после отчетной даты осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н.

После отчетного периода не произошло никаких иных существенных событий после отчетной даты, требующих внесения корректировок или раскрытия в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н

### **3.30 Информация о рисках хозяйственной деятельности Общества.**

Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности Общества в соответствии с Информацией Минфина РФ от 14.09.2012 №ПЗ-9/2012 «О раскрытии информации о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности»

Основные финансовые обязательства Общества представлены кредитами и займами. Основной целью кредитов и займов Общества является финансирование строительства объектов недвижимости. Кроме того, Общество имеет дебиторскую задолженность по основной деятельности, кредиторскую задолженность по основной деятельности и прочую кредиторскую задолженность.

Общество подвержено кредитному риску, риску ликвидности, риску изменения процентной ставки.



Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками, с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

### 3.31 Информация об экологической деятельности.

Информация об экологической деятельности Общества раскрывается в соответствии с требованиями, перечисленными в Письмах Минфина России № ПЗ-7/2011 "О бухгалтерском учете, формировании и раскрытии в бухгалтерской отчетности информации об экологической деятельности организации", от 27.01.2012 г. № 07-02-18/01

Общество не несет расходы по экологической деятельности.

Директор



Н. Г. Жарикова

«13» марта 2023 г.

