



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**  
о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
Акционерного общества  
«Московский бизнес инкубатор»  
за 2020 год

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Акционерам АО «МБИ»

### **МНЕНИЕ**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» (АО «МБИ», далее по тексту – «Общество», ОГРН 1037725042794, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп.9), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года;
- отчета о финансовых результатах за 2020 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
  - отчета об изменениях капитала за 2020 год;
  - отчета о движении денежных средств за 2020 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 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской 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 Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, 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.

### **ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ**

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за предыдущий (2019 год), был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение о данной отчетности (28.02.2020).

### **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.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого  
выпущено аудиторское заключение,  
действует на основании доверенности № ОБ/10720/21-ФЗ-35  
от 01.07.2020 сроком до 30.06.2021



И.В. Красильников

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

«16» Февраля 2021 г.

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация <b>Акционерное общество "Московский бизнес инкубатор"</b>	по ОКПО	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	70190999		
Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по	7725237240		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	41.2		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	16	
Местонахождение (адрес) <b>115432, Москва г, Андропова пр-кт, д. № 18, корп. 9</b>		384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**Общество с ограниченной ответственностью "ФинЭкспертиза"**

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 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
п.1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
п.2	Основные средства	1150	296 631	314 619	329 800
п.2	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 229 433	1 328 823	1 437 255
п.3	Финансовые вложения	1170	60	60	60
	Отложенные налоговые активы	1180	426 111	789 851	663 102
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>1 952 235</b>	<b>2 433 353</b>	<b>2 430 217</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
п.4	Запасы	1210	1 367 663	1 528 056	1 580 684
п.4	Незавершенное строительство	1212	1 272 447	1 432 912	1 242 092
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	38 402	20 353	15 951
п.5.1	Дебиторская задолженность	1230	882 358	437 018	643 411
п.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	33 500	1 050 000
ф.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 964	3 856	140 441
	Прочие оборотные активы	1260	467	419	53 925
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>2 290 854</b>	<b>2 023 202</b>	<b>3 484 412</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>4 243 089</b>	<b>4 456 555</b>	<b>5 914 629</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
ф.3	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
ф.3	Переоценка внеоборотных активов	1340	6 919	6 919	111 429
ф.3	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	600 000	600 000	600 000
ф.3	Резервный капитал	1360	50	50	50
ф.3	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(4 760 228)	(3 478 150)	(2 835 565)
	Итого по разделу III	1300	(4 152 259)	(2 870 181)	(2 123 086)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
п.5.3	Заемные средства	1410	7 584 576	6 204 205	4 800 573
	Отложенные налоговые обязательства	1420	89 700	100 712	130 538
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
п.26	Прочие обязательства	1450	632	42	-
	Итого по разделу IV	1400	7 674 908	6 304 959	4 931 111
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	1 205 042
п.5.3	Кредиторская задолженность	1520	718 699	795 224	1 837 844
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
п.7	Оценочные обязательства	1540	1 741	226 553	63 718
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	720 440	1 021 777	3 106 604
	<b>БАЛАНС</b>	1700	4 243 089	4 456 555	5 914 629

Руководитель

(подпись)

Берлович Максим Сергеевич

(расшифровка подписи)

15.02.2021



6

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2020 г.

Организация Акционерное общество "Московский бизнес инкубатор" по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Дата (число, месяц, год)

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКПОФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2020
70190999		
7725237240		
41.2		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
п.27	Выручка	2110	143 556	147 674
п.28	Себестоимость продаж	2120	(226 132)	(176 863)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(82 576)	(29 189)
п.28	Коммерческие расходы	2210	-	(58 990)
п.28	Управленческие расходы	2220	(134 991)	(89 062)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(217 567)	(177 241)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
п.29	Проценты к получению	2320	314	14 025
п.29	Проценты к уплате	2330	(484 741)	(479 497)
п.29	Прочие доходы	2340	260 882	472 403
п.29	Прочие расходы	2350	(488 238)	(733 359)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(929 350)	(903 669)
	Налог на прибыль	2410	107 272	153 153
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
п.25	отложенный налог на прибыль	2412	107 272	153 153
	Прочее	2460	(460 000)	3 421
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 282 078)	(747 095)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	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	(1 282 078)	(747 095)
п.30	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(1 282)	(747)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	(1 282)	(747)

Руководитель \_\_\_\_\_

(подпись)

15.02.2021

**Берлович Максим  
Сергеевич**

(расшифровка подписи)





**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2020 г.

Организация Акционерное общество "Московский бизнес инкубатор"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий  
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность  
Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710004		
31	12	2020
70190999		
7726237240		
41.2		
12267	16	
384		

**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 2018 г.	3100	1 000	-	711 429	50	(2 835 565)	(2 123 086)
За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	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	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
ретроспективные корректировки расходов по резерву	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(747 095)	(747 095)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(747 095)	(747 095)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	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	(104 510)	-	104 510	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	1 000	-	606 919	50	(3 478 150)	(2 870 181)
За 2020 г.							
Увеличение капитала - всего:	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	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 282 078)	(1 282 078)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 282 078)	(1 282 078)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	1 000	-	606 919	50	(4 760 228)	(4 152 259)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	(2 123 086)	(876 108)	-	(2 999 194)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	129 013	-	129 013
после корректировок	3500	(2 123 086)	(747 095)	-	(2 870 181)
<b>В том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(2 835 565)	(876 108)	104 510	(3 607 163)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	129 013	-	129 013
после корректировок	3501	(2 835 565)	(747 095)	104 510	(3 478 150)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	712 479	-	(104 510)	607 969
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	712 479	-	(104 510)	607 969

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	(4 152 258)	(2 870 181)	(2 123 085)

Руководитель

(подпись)

15.02.2021

Берлович Максим  
Сергеевич

(расшифровка подписи)



**Отчет о движении денежных средств**  
за Январь - Декабрь 2020 г.

Организация **Акционерное общество "Московский бизнес инкубатор"**  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Непубличные акционерные общества / 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	2020
70190999		
7725237240		
41.2		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	214 438	736 417
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	144 089	613 349
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	93 339
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	70 349	29 729
Платежи - всего	4120	(1 131 062)	(1 830 621)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(845 193)	(371 168)
в связи с оплатой труда работников	4122	(59 429)	(13 682)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(292 314)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(226 440)	(1 153 457)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(916 624)	(1 094 204)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	33 500	1 050 000
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	33 500	1 050 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(33 500)
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	-	(33 500)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	33 500	1 016 500

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	895 630	266 265
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	895 630	266 265
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(14 901)	(324 825)
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	-	(324 825)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	(14 901)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	880 729	(58 560)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(2 395)	(136 264)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	3 856	140 441
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	1 964	3 856
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	503	(321)

Руководитель \_\_\_\_\_

(подпись)

Берлович Максим  
Сергеевич

(расшифровка подписи)



15.02.2021

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)  
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода				
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация				
Нематериальные активы - всего	5100	за 2020г.	2 181	(2 181)	-	-	2 181	-	-	-	-	-	-	-	
	5110	за 2019г.	-	-	-	-	-	(2 181)	-	-	-	-	-	2 181	(2 181)
в том числе:															
Прочие нематериальные активы	5101	за 2020г.	1 928	(1 928)	-	-	1 928	-	-	-	-	-	-	-	
	5111	за 2019г.	-	-	-	-	-	(1 928)	-	-	-	-	-	1 928	(1 928)
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5102	за 2020г.	254	(254)	-	-	254	-	-	-	-	-	-	-	
	5112	за 2019г.	-	-	-	-	-	(254)	-	-	-	-	-	254	(254)

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5130	-	7	7
в том числе:				
Прочие нематериальные активы	5131	-	4	4
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5132	-	3	3

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		часть стоимости, списанная на расходы за период	На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-



## 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2019г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2019г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2019г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2019г.	-	-	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Берлович Максим Сергеевич

(расшифровка подписи)



**2. Основные средства**  
**2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			персона- льная стоимость	накоплен- ная аморти- зация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортиза- ции	Переоценка		персона- льная стоимость	накоплен- ная аморти- зация
						персона- льная стоимость	накоплен- ная аморти- зация		Персона- льная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2020г.	521 134	(207 992)	123	(10 289)	10 289	(15 244)	-	-	509 577	(212 947)
	5210	за 2019г.	522 153	(193 995)	173 623	(174 642)	47 686	(61 684)	-	-	521 134	(207 992)
в том числе:												
Сооружения	5201	за 2020г.	241 058	(75 901)	-	-	-	(8 270)	-	-	241 058	(84 171)
	5211	за 2019г.	240 904	(67 643)	154	-	-	(8 258)	-	-	241 058	(75 901)
Здания	5202	за 2020г.	173 459	(48 886)	-	-	-	(5 800)	-	-	173 459	(48 886)
	5212	за 2019г.	173 733	(43 374)	173 375	(173 648)	46 740	(52 252)	-	-	173 459	(48 886)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5203	за 2020г.	73 232	(72 750)	-	(10 203)	10 203	(73)	-	-	63 029	(62 620)
	5213	за 2019г.	73 201	(72 698)	95	(64)	17	(69)	-	-	73 232	(72 750)
Офисное оборудование	5204	за 2020г.	-	-	123	-	-	(10)	-	-	123	(10)
	5214	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5205	за 2020г.	797	(729)	-	(86)	86	(8)	-	-	711	(652)
	5215	за 2019г.	1 726	(1 636)	-	(929)	929	(22)	-	-	797	(729)
Многолетние насаждения	5206	за 2020г.	32 589	(9 726)	-	-	-	(1 083)	-	-	32 589	(10 809)
	5216	за 2019г.	32 589	(8 643)	-	-	-	(1 083)	-	-	32 589	(9 726)
Учено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2020г.	2 899 992	(1 571 169)	1 043	(856)	856	(101 824)	-	-	2 801 570	(1 672 137)
	5230	за 2019г.	2 907 147	(1 469 892)	4 452	(90 707)	5 285	(103 933)	-	-	2 899 992	(1 571 169)
в том числе:												
Другие виды основных средств	5221	за 2020г.	2 709	(1 388)	-	-	-	(538)	-	-	2 709	(1 926)
	5231	за 2019г.	2 709	(826)	-	-	-	(569)	-	-	2 709	(1 388)
Здания	5222	за 2020г.	433 210	(77 784)	-	-	-	(14 335)	-	-	433 210	(92 119)
	5232	за 2019г.	523 917	(67 924)	-	(90 707)	5 285	(15 146)	-	-	433 210	(77 784)
Сооружения	5223	за 2020г.	1 445 603	(689 105)	-	-	-	(56 236)	-	-	1 445 603	(745 341)
	5233	за 2019г.	1 441 151	(631 455)	4 452	-	-	(57 650)	-	-	1 445 603	(689 105)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5224	за 2020г.	1 018 469	(802 891)	1 043	(856)	856	(30 716)	-	-	1 018 657	(832 751)
	5234	за 2019г.	1 018 469	(772 316)	-	-	-	(30 575)	-	-	1 018 469	(802 891)

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020г.	1 477	1 166	(1 477)	(1 166)	-
	5260	за 2019г.	1 641	173 707	4 204	(178 075)	1 477
в том числе:							
Расходы на ремонт 8 этажа Здания 2-1-1 Декарт	5241	за 2020г.	1 309	-	(1 309)	-	-
	5251	за 2019г.	-	-	-	-	1 309
Здание 2-1-1	5242	за 2020г.	168	-	(168)	-	-
	5252	за 2019г.	-	-	-	-	168
МФУ Kyocera TASKalfa 2553ci, опция Kyocera CB-7110M (тумба-подставка), опция Kyocera DP-7120 (реверсивный автоподатчик)	5243	за 2020г.	-	123	-	-	123
	5253	за 2019г.	-	-	-	-	-
Коммерческий узел учета тепловой энергии ГВС (на ЦТП-2 в корп.8) в здании 1-2-А	5244	за 2020г.	-	522	-	-	522
	5254	за 2019г.	-	-	-	-	-
Коммерческий узел учета тепловой энергии ГВС (на ЦТП-1 в корп.4) в здании 1-1-А	5245	за 2020г.	-	522	-	-	522
	5255	за 2019г.	-	-	-	-	-
Бак водонагревательный Эван Universal 48	5246	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2019г.	68	-	(68)	-	-
Счетчик воды	5247	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5257	за 2019г.	41	-	(41)	-	-
Стабилизатор напряжения Rucelf SDV-3-30 000	5248	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5258	за 2019г.	55	-	(55)	-	-
Временный объект с целью разделения помещений	5249	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5259	за 2019г.	-	102 374	-	(102 374)	-
Временный объект с целью разделения тех.помещений		за 2020г.	-	-	-	-	-
		за 2019г.	-	70 879	-	(70 879)	-
Система видеонаблюдения г. Москва Проектируемый пр-д 4062		за 2020г.	-	-	-	-	-
		за 2019г.	-	95	-	(95)	-
Шпалбаум БФТ автоматический		за 2020г.	-	-	-	-	-
		за 2019г.	-	70	-	(70)	-
Ограждение для стоянки автомобильной с твердым покрытием (ЛТИ)		за 2020г.	-	-	-	-	-
		за 2019г.	-	84	(84)	-	-
Пост охраны 2000x2000		за 2020г.	-	-	-	-	-
		за 2019г.	-	121	-	(121)	-
Временная площадка для парковки автотранспорта на 2-5 очереди		за 2020г.	-	-	-	-	-
		за 2019г.	-	-	4 452	(4 452)	-

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

Наименование показателя	Код	Изменения за период	
		за 2020г.	за 2019г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	8 084 257	7 787 008	8 201 008
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_

(подпись)

Берлович Максим  
Сергеевич  
(расшифровка подписи)



**3. Финансовые вложения**  
**3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2020г.	60	-	-	-	-	-	-	60	-
	5311	за 2019г.	60	-	-	-	-	-	-	60	-
в том числе:											
Доля 50% в уставном капитале ООО "Нагатино-Сервис"	5302	за 2020г.	60	-	-	-	-	-	-	60	-
	5312	за 2019г.	60	-	-	-	-	-	-	60	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2020г.	33 500	-	475 000	(508 500)	-	-	-	33 500	-
	5315	за 2019г.	1 050 000	-	33 500	(1 050 000)	-	-	-	33 500	-
в том числе:											
Депозиты	5306	за 2020г.	33 500	-	475 000	(508 500)	-	-	-	33 500	-
	5316	за 2019г.	1 050 000	-	33 500	(1 050 000)	-	-	-	33 500	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2020г.	33 560	-	475 000	(508 500)	-	-	-	60	-
	5310	за 2019г.	1 050 060	-	33 500	(1 050 000)	-	-	-	33 560	-

**3.2. Иное использование финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)  
*15.02.2021*

**Берлович Максим Сергеевич**  
(расшифровка подписи)



## 4. Запасы

## 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	
						себе- стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2020г.	1 528 056	-	512 713	(673 106)	-	-	-	X	1 367 663	-
	5420	за 2019г.	1 580 684	-	462 711	(515 338)	-	-	-	X	1 528 056	-
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2020г.	4	-	792	(720)	-	-	-	-	76	-
	5421	за 2019г.	94	-	53	(143)	-	-	-	47	4	-
Готовая продукция	5402	за 2020г.	95 140	-	-	-	-	-	-	-	95 140	-
	5422	за 2019г.	171 612	-	-	(76 471)	-	-	-	-	95 140	-
Товары для перепродажи	5403	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2019г.	166 887	-	35 984	(202 871)	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2020г.	-	-	226 133	(226 133)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2019г.	-	-	176 863	(176 863)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2019г.	-	-	58 990	(58 990)	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на строительство объектов недвижимости, с целью их продажи	5408	за 2020г.	1 432 912	-	285 789	(446 254)	-	-	-	-	1 272 447	-
	5428	за 2019г.	1 242 092	-	190 821	-	-	-	-	-	1 432 912	-

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
	5446	-	-	-

Руководитель

(подпись)

15.02.2021

Берлович Максим

Сергеевич

(расшифровка подписи)





**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам		
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притягающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва							
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2020г.	2 341 851	(2 300 000)	-	-	(608)	(2 325 593)	2 300 000	-	-	-	-	-	15 650	-
	5521	за 2019г.	2 341 851	(2 300 000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 341 851	(2 300 000)
в том числе:																
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2020г.	2 341 851	(2 300 000)	-	-	(608)	(2 325 593)	2 300 000	-	-	-	-	-	15 650	-
	5523	за 2019г.	2 341 851	(2 300 000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 341 851	(2 300 000)
Прочая	5504	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	-	-
	5525	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2020г.	1 394 912	(999 745)	1 532 420	-	(1 110 651)	(7 559)	38 594	-	188	18 549	1 827 859	(961 151)	-	-
	5530	за 2019г.	1 094 315	(482 755)	513 628	-	(213 031)	-	(506 991)	-	-	-	1 394 912	(999 745)	-	-
в том числе:																
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2020г.	372 083	(256 076)	588 484	-	(224 602)	-	(293 509)	-	-	-	735 965	(550 485)	-	-
	5531	за 2019г.	438 691	(53 668)	46 936	-	(113 544)	-	(203 309)	-	-	-	372 083	(256 976)	-	-
Авансы выданные	5512	за 2020г.	232 189	(7 559)	591 291	-	(211 598)	(7 559)	7 559	-	-	-	604 323	-	-	-
	5532	за 2019г.	138 717	(19 110)	146 825	-	(63 353)	-	11 551	-	-	-	232 189	(7 559)	-	-
Прочая	5513	за 2020г.	790 640	(735 210)	352 646	-	(674 451)	-	324 543	-	188	18 549	487 572	(410 667)	-	-
	5533	за 2019г.	516 907	(419 977)	319 867	-	(46 134)	-	(315 233)	-	-	-	790 640	(735 210)	-	-
	5514	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	-	-
	5534	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	-	-
Итого	5500	за 2020г.	3 736 763	(3 299 745)	1 532 420	-	(1 111 259)	(2 333 152)	2 338 594	-	X	X	X	1 843 509	(961 151)	-
	5520	за 2019г.	3 436 166	(2 792 755)	513 628	-	(213 031)	-	(506 991)	-	X	X	X	3 736 763	(3 299 745)	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	15 650	-	2 573 845	-	2 382 087	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	256 976	-	53 667	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	15 650	-	2 307 559	-	2 319 110	-
прочая	5543	-	-	9 310	-	9 310	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность		перевод из кредито- рской в де- биторскую задолжен- ность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	принитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2020г. за 2019г.	6 204 205 4 800 573	895 630 1 471 307	484 741 479 497	- (547 172)	- -	- -	- -	- -	7 584 576 6 204 205
в том числе:											
кредиты	5552 5572	за 2020г. за 2019г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
займы	5553 5573	за 2020г. за 2019г.	6 204 205 4 800 573	895 630 1 471 307	484 741 479 497	- (547 172)	- -	- -	- -	- -	7 584 576 6 204 205
прочая	5554 5574	за 2020г. за 2019г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
	5555 5575	за 2020г. за 2019г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	- -
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2020г. за 2019г.	795 224 3 042 886	182 881 568 462	2 338	(278 145) (2 816 326)	- (701)	- -	188 15	18 549 550	718 589 795 224
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2020г. за 2019г.	243 051 158 748	129 823 120 815	- 278	(187 342) (36 676)	- (114)	- -	- -	- -	185 535 243 051
авансы полученные	5562 5582	за 2020г. за 2019г.	476 567 455 054	53 060 441 891	- -	3 334 (419 791)	- (587)	- -	- -	- -	532 961 476 567
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2020г. за 2019г.	73 415 1 222 936	(2) 4 646	2 61	(91 949) (1 154 793)	- -	- -	188 15	18 549 550	203 73 415
кредиты	5564 5584	за 2020г. за 2019г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
займы	5565 5585	за 2020г. за 2019г.	- 1 205 042	- -	- -	- (1 205 042)	- -	- -	- -	- -	- -
прочая	5566 5586	за 2020г. за 2019г.	2 188 1 106	- 1 106	- -	(2 188) (24)	- -	- -	- -	- -	2 188 -
	5567 5587	за 2020г. за 2019г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	- -
Итого	5550 5570	за 2020г. за 2019г.	6 999 429 7 843 459	1 078 511 2 039 769	484 743 479 835	(278 145) (3 363 498)	(701) (701)	X X	X X	X X	8 303 275 6 999 429

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель

(подпись)

15.02.2021

Берлович Максим  
Сергеевич

(расшифровка подписи)



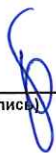
### 6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	5610	720	95
Расходы на оплату труда	5620	39 600	10 648
Отчисления на социальные нужды	5630	11 165	2 714
Амортизация	5640	117 068	117 750
Прочие затраты	5650	192 570	193 708
Итого по элементам	5660	361 123	324 915
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	1 434 390
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	(1 434 390)
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	361 123	324 915

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

Руководитель \_\_\_\_\_

(подпись)



Берлович Максим  
Сергеевич

(расшифровка подписи)



15.02.2021

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	226 553	(156 439)	(45 258)	(23 116)	1 741
в том числе:						
Резервы предстоящих расходов	5701	226 553	(156 439)	(45 258)	(23 116)	1 740

Руководитель

(подпись)

15.02.2021

Берлович Максим  
Сергеевич

(расшифровка подписи)



**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	632	-	-
в том числе:				
Полученное от подрядчика обеспечение обязательств	5801	632	-	-
Выданные - всего	5810	29 986 592	15 223 932	549 985
в том числе:				
Залог будущих имущественных прав	5811	1 644 491	-	-
Поручительство	5812	28 342 101	15 223 932	549 985

Руководитель \_\_\_\_\_

(подпись)

*15.02.2021*



**Берлович Максим  
Сергеевич**

(расшифровка подписи)



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

## 10. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Основным видом деятельности Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» (далее по тексту - «Общество») строительство жилых и нежилых зданий (41.20).

Общество зарегистрировано по адресу: 115432, г. Москва, проспект Андропова, д.18, корп.9

Почтовый адрес Общества: 115432, г. Москва, проспект Андропова, д.18, корп.9

Акционерное общество «Московский бизнес инкубатор» (сокращенное наименование – (АО «МБИ»)) зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 12 августа 2003 года, основной государственный регистрационный номер 1037725042794.

По состоянию на 31.12.2020г. дочерних и зависимых обществ, обособленных подразделений организация не имеет.

Численность работников Общества составляет по состоянию на 31 декабря 2019г. – 35 человек.

### Информация о владельцах Общества.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. основными владельцами долей/акций Общества являлись следующие лица:

Наименование Общества	Всего размер уставного капитала, тыс. руб.	Доля в уставном капитале
Уставный капитал, всего	1 000	100%
в том числе:		
Акционерное общество «Лидер Инвест» (ИНН 7705619586, КПП 770801001, местонахождение: 115432, г. Москва, пр-кт Андропова, дом № 18, корпус 9)	1 000	100%

По состоянию на 31 декабря 2020 г. у Общества отсутствуют акционеры-физические лица (включая косвенное и не прямое владение), владеющие более, чем на 25% акционерного капитала и/или голосующих прав в отношении Общества.

Функции Единоличного исполнительного органа переданы Управляющей организации – АО «Лидер Инвест» (договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» № УК-МБИ-ЛИ-04/2015 от 11.04.2015 г.).

Лицо, ответственное за ведение бухгалтерского учета – главный бухгалтер проекта Средина Ольга Александровна (доверенность №588/2020 от 01.02.2020г).

Ответственность за организацию внутреннего контроля несет Президент Берлович Максим Сергеевич

### Уставный капитал

Уставный капитал Общества составляет 1 000 000 (Один миллион) рублей.

Уставный капитал Общества оплачен полностью.

### Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на деятельность компании.

На земельном участке, расположенном по адресу: г. Москва, проспект Андропова, ведется строительство нежилого офисного здания по договору с АО Райффайзенбанк о купле-продаже недвижимой вещи, которая будет создана в будущем.

## 11. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Основа составления бухгалтерской отчетности

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность**

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется один раз в год нарастающим итогом с начала года в объеме, установленном законодательством. В состав годовой бухгалтерской отчетности входит:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчет об изменениях капитала и отчет о движении денежных средств;
- пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Бухгалтерская отчетность составляется на бланках форм, рекомендованных Минфином России.

Показатели бухгалтерской отчетности приводятся за 3 года в формах, являющихся приложением к балансу.

В целях формирования достоверного представления о финансовом положении Общества, финансовом результате его деятельности и принятия оперативных управленческих решений, формируется промежуточная бухгалтерскую отчетность. Отчетным периодом для составления внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности является календарный месяц. В состав внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности входит:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах

Для целей достоверного отражения показателей об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях при составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности установить уровень существенности равный пяти процентам от величины объекта учета или статьи бухгалтерской отчетности.

Все показатели статей бухгалтерской (финансовой) отчетности, у которых уровень существенности более пяти процентов, детализируются в письменных пояснениях к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

**Основные средства.**

Учет основных средств ведется в соответствии с ПБУ 6/01 «Учет основных средств».

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями.

При наличии у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект. Два срока полезного использования считаются существенно отличающимися, если разница между ними составляет не менее 20% от величины большего срока. (Основание: абз. 2 п. 6 ПБУ 6/01).

Амортизация основных средств начисляется линейным способом по группам, установленным Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1 «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

Утвердить единый срок полезного использования по амортизируемому имуществу, входящую в состав одной амортизируемой группы.



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизируемых группах, срок полезного использования устанавливается в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций – изготовителей.

При определении срока полезного использования объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету (Основание: п.20 ПБУ 6/01, абз. 2 п.1 Постановления Правительства РФ от 01.01.2002 N 1)

Установить предельный лимит стоимости основных средств, принимаемых к учету в сумме более 40 000 руб.

Производить изменение первоначальной стоимости объектов основных средств после произведения работ достройки, реконструкции, частичной ликвидации, модернизации.

Согласно абз. 3 п. 5 ПБУ 6/01 основные средства, предназначенные для сдачи в аренду, учитывать на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности», субсчёт 03.03 «Материальные ценности, предоставленные во временное пользование». После окончания сдачи основного средства в аренду стоимость такого основного средства переносится внутренними записями по счету 03 со счёта 03.03 «Материальные ценности, предоставленные во временное пользование» на счёт 03.01. «Материальные ценности в организации»-

В случае если имущество было принято на баланс в качестве объекта основного средства на счёт 01 «Основные средства» и впоследствии передано в аренду, его перевод на счёт 03 «Доходные вложения в материальные ценности» не производится (Письмо ФНС РФ от 19.05.2005 N ГВ-6-21/418@, направлено для использования в работе вместе с Письмом Минфина РФ от 30.12.2004 N 03-06-01-02/26).

Переоценку основных средств, находящихся на балансе на 1-ое января не производить.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные в пункте 4 ПБУ 6/01 «Учет основных средств», отражать в составе материально-производственных запасов, если их стоимость не превышает 40 000 рублей. Приобретение книг, брошюр и т.п. изданий методического характера признавать расходами на производство и производить их списание на момент принятия к учету.

При передаче в эксплуатацию малоценных основных средств, хозяйственные операции отражать по ведомости учета товарно-материальных ценностей.

Стоимость малоценных основных средств, включать в состав материальных затрат в полной сумме по мере ввода их эксплуатацию.

В целях обеспечения сохранности малоценных основных средств, отражать их в оперативном учете в количественной оценке и вести учет по материально ответственным лицам. Забалансовый учет вести на счете МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации».

#### **Учет нематериальных активов.**

Учет нематериальных активов ведется в соответствии с ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», утвержденным Приказом МФ РФ от 27.12.2007г. № 153н.

В составе нематериальных активов учитываются исключительные права, программы для электронных вычислительных машин, изобретения, полезные модели, товарные знаки и знаки обслуживания, и прочие нематериальные активы, используемые при производстве продукции, выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд организации в течение срока, превышающего 12 месяцев.

В силу п. 5 ПБУ 14/2007 единицей бухгалтерского учета НМА является инвентарный объект, под которым в общем случае признается совокупность прав, возникающих из одного патента, свидетельства, договора об отчуждении исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации или в ином установленном законом порядке, предназначенных для выполнения определенных самостоятельных функций.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Исключением выступает сложный инвентарный объект, включающий в себя несколько охраняемых результатов интеллектуальной деятельности: кинофильмы, иные аудиовизуальные произведения, театральные зрелищные представления, мультимедийные продукты и др. В отношении сложного инвентарного объекта НМА применяется единица учета по договорам на передачу исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности, заключенных с одним правообладателем.

В этом случае в состав НМА могут попасть и неисключительные права: сложные объекты интеллектуальной собственности могут представлять собой сочетание исключительных и неисключительных прав.

Срок полезного использования соответствующих видов нематериальных активов определяется исходя из:

- срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;
- ожидаемого срока использования актива, в течение которого возможно получение экономических выгод.

Все нематериальные активы подразделяются на две группы – с определенным и неопределенным сроком полезного использования.

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических расходов на их приобретение или создание.

Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных организацией, определяется как сумма фактических расходов на их создание, включая использованные материальные ресурсы, оплату труда, услуги сторонних организаций, патентные пошлины и т.п.

Амортизация начисляется только по НМА с определенным сроком использования и производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости объекта и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования объекта.

Нематериальные активы, полученные во временное пользование, учитываются на забалансовом счете 014 «Нематериальные активы, полученные в пользование» в оценке, предусмотренной договором.

Аналитический учет нематериальных активов ведётся по отдельным объектам нематериальных активов.

#### **Учет материально-производственных запасов.**

Учет материально-производственных запасов ведется в соответствии с ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов».

МПЗ принимаются к учету по фактической себестоимости, под которой при приобретении за плату понимается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

При этом к фактическим затратам на приобретение МПЗ относятся:

- суммы, уплаченные в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- затраты за услуги транспорта по доставке товара до места их использования, если они не включены в договорную цену товаров;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением товаров.

Формирование фактической себестоимости МПЗ осуществляется без применения счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей».

Оценку материальных ресурсов для осуществления производственной деятельности производить по фактическим затратам на приобретение с учетом транспортно-заготовительных расходов.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Учет спецодежды производить в соответствии с Положением о бесплатной выдаче спецодежды, специальной обуви и других средств защиты работникам.

Специальную оснастку и специальную одежду, находящуюся в собственности, принимать к учету по фактическим затратам на приобретение, исчисленных в порядке, предусмотренном для учета материально-производственных запасов.

Специальную одежду и специальную оснастку, срок эксплуатации которых не превышает 12 месяцев, списывать на расходы производства в момент их передачи в эксплуатацию. С целью обеспечения сохранности данных активов их фактическую себестоимость приобретения принимать к учету на забалансовом счете МЦ.02 «Спецодежда в эксплуатации».

Стоимость спецодежды и специальной оснастки, сроком эксплуатации свыше 12 месяцев, списывать линейным способом, исходя из сроков полезного использования, предусмотренных в нормах бесплатной выдачи сертифицированной специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты.

Для определения фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых на затраты производства и другие нужды использовать вариант их оценки по средней себестоимости по каждому виду запасов.

Материальные ценности, принятые на ответственное хранение, учитываются на забалансовом счете 002 «Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение» в оценке, предусмотренной расчетными документами, а при ее отсутствии – в условной оценке в рублях за единицу.

Материалы, принятые в переработку (давальческое сырье), учитываются на забалансовом счете 003 «Материалы, принятые в переработку» по ценам, предусмотренным в договорах, а при их отсутствии – по стоимости аналогичного имущества, числящегося в учете организации.

Аналитический учет материально-производственных запасов ведется по видам запасов, номенклатурным номерам и местам хранения (материально ответственным лицам).

Канцтовары принимаются к учету на основании накладной поставщика. А если они куплены в розницу подотчетным лицом, на основании авансового отчета с приложенным к нему товарным или кассовым чеком, в котором указано наименование товара.

Учет канцелярских товаров ведется по однородным группам (например, письменные принадлежности, бумага, папки).

#### **Учет финансовых вложений.**

Учет финансовых вложений вести в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Финансовые вложения принимать к учету в сумме фактических затрат на их приобретение, при реализации или ином выбытии оценку финансовых вложений производить по стоимости единицы.

#### **Денежные эквиваленты**

К денежным эквивалентам относить краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (п.5 ПБУ 23/2011).

В качестве денежных эквивалентов рассматривать:

- Высоколиквидные векселя банков со сроком погашения до трех месяцев, в том числе используемые при расчетах за реализованные товары, выполненные работы, оказанные услуги;
- Депозиты до востребования и депозиты на срок до трех месяцев;
- Предоставленные займы, если договором предусмотрен возврат займа по первому требованию заимодавца;

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

- Прочие краткосрочные высоколиквидные инвестиции с первоначально установленным сроком погашения в течение трех месяцев, а также банковские овердрафты.  
Размещение на них денежных средств и их возврат в ОДДС не отражается.

**Учет затрат по обычным видам деятельности и прочих расходов.**

Учет затрат вести в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Учёт затрат на производство вести в разрезе видов деятельности и статей затрат. Для учета затрат на производство применяются счета:

- 20 «Основное производство»;
- 26 «Общехозяйственные расходы».

На счете 20 «Основное производство» учитываются прямые расходы, связанные с выполнением работ/оказанием услуг:

- расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе выполнения работ, оказания услуг, а также суммы страховых взносов во внебюджетные фонды - Пенсионный, фонды социального и медицинского страхования;
- материальные расходы, включая расходы на приобретение материалов, работ и услуг производственного характера, в том числе расходы на привлечение подрядных организаций;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве работ и услуг
- расходы, связанные с предоставлением имущества в аренду/субаренду;
- расходы на приобретение коммунальных и эксплуатационных услуг;
- иные расходы, учитываемые на счете 20 «Основное производство».

Учёт затрат на счёте 20 вести в разрезе номенклатурных групп.

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» учитывать затраты направленные на нужды управления и непосредственно не связанные с производством. Общехозяйственные расходы по окончании месяца списываются на счет 90.08 «Управленческие расходы» (директ-костинг).

Объекты собственной недвижимости, предназначенные для продажи, отражать на счёте 41 «Товары». На дату реализации выбытие объекта недвижимости отражать проводкой:

Д 90.02            Кт 41.01

Учет затрат на реализацию собственной недвижимости вести на счете 44 «Расходы на продажу». По окончании месяца указанные расходы списывать на счет учёта 90.07 «Расходы на продажу».

В бухгалтерском учете расходы подразделять на:

- прямые;
- косвенные.

К прямым расходам в бухгалтерском учёте относить:

- расходы, отраженные на счёте 20
- себестоимость реализуемых объектов недвижимости, отражённых в составе товаров;

К косвенным расходам в бухгалтерском учёте относить все иные суммы расходов, за исключением прямых расходов.

В целях равномерного списания расходов, произведенных в отчетном периоде, но относящихся к будущим отчетным периодам, организация оставляет за собой право применения счета 97 «Расходы будущих периодов». В состав расходов будущих периодов включать страхование, программные продукты, лицензии и т.п. расходы. Также в составе расходов будущих периодов признавать расходы на оплату услуг по предоставлению банковской гарантии путем их обоснованного распределения между всеми отчетными периодами в течение срока, на который выдана гарантия, в силу требования п. 19 ПБУ 10/99.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Приобретенные программы списывать по срокам, указанным в договорах с поставщиками. В случае отсутствия срока эксплуатации в договорах поставок списывать равномерно в течении 1 года.

Списание расходов производить равномерно пропорционально количеству календарных дней в месяце.

Ремонт основных средств отражать в учете путем включения фактических затрат в себестоимость работ (услуг) по мере выполнения ремонтных работ.

Прочие расходы учитывать на счете 91 «Прочие доходы и расходы», субсчет «Прочие расходы».

К прочим расходам относить:

- расходы, связанные с выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов;
- расходы, связанные с реализацией имущественных прав
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- курсовые разницы;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- расходы по возмещению убытков;
- проценты по полученным займам;
- прочие расходы.

**Учет затрат на строительство.**

Учет затрат на строительство вести по объектам строительства. Расходы учитывать на счете 08.33.1. «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» по объектам в разрезе номенклатурных групп по статьям затрат.

Работы, выполненные подрядчиками по договорам, на которые не распространяется действие ПБУ 2/2008, учитывать на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» в корреспонденции со счетом 60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Работы, выполненные подрядчиками по генподрядным/подрядным договорам, на которые распространяется действие требований ПБУ 2/2008, учитывать на сч. 08.33.5 «Строительство объектов основных средств (по выполненным этапам незавершенных работ)» в корреспонденции со счетом 60. ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)». Принятие промежуточного выполнения не является приёмкой работ, а служит основанием для авансирования; суммы аванса, подлежащего перечислению подрядчику в период действия договора учитывать на счете 60. ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)».

По завершении работ по договору принимать от Генподрядчика (подрядчика) результат выполненных работ на основании итоговой справки о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3), итогового акта о приемке выполненных работ (КС-2). При этом в бухгалтерском учёте отражать следующие операции:

Дт 08.33.1      Кт 08.33.5    перевод СМР, принятых на основании итоговой справки о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3), итогового акта о приемке выполненных работ (КС-2) в стоимость строящегося объекта

Дт 60. ВЭ      Кт 60.1      зачет авансов в счет оплаты за выполненные работы по договору генподряда/подряда.

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскароу, при учёте затрат на строительство исходить из следующего. Согласно п. 2.3 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (утв. Минфином РФ от 30.12.1993 N 160) бухгалтерский учет долгосрочных инвестиций ведется на счете "Капитальные вложения".

При этом Минфин РФ в Письме от 18.05.2006 N 07-05-03/02 поясняет:

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

"Исходя из Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, и Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства у основного застройщика, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным, или хозяйственным способом).

По договорам долевого участия, предусматривающим расчеты с применением счетов эскароу, затраты на строительство аккумулировать на счете 08.33. «Строительство инвестиционных объектов»

Расходы на строительство объектов инфраструктуры и социального назначения формируют себестоимость квадратного метра реализуемых площадей и учитываются в их стоимости (при наличии нескольких объектов строительства и разных сроков ввода их в эксплуатацию) по мере возникновения этих расходов.

#### **Учет доходов от обычных видов деятельности и прочим поступлениям**

Учет доходов по обычным видам деятельности вести в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организаций».

В составе доходов от обычных видов деятельности учитывать выручку:

- от выполнения работ/оказания услуг;
- от предоставления имущества в аренду/субаренду;
- от реализации собственного недвижимого имущества, учтенного на балансе в составе товаров;
- от выполнения других работ и оказания услуг (исходя из сложившейся практики организации).

Выручку от реализации выполненных работ (услуг), от предоставления имущества в аренду/субаренду принимать к бухгалтерскому учету по актам выполненных работ за отчетный период, принятых в соответствии с условиями договоров.

Выручку от реализации недвижимого имущества в отчетном периоде признавать в момент передачи покупателям недвижимого имущества по актам приемки-передачи, не зависимо от даты государственной регистрации таких прав. Такой способ учета предполагает более достоверное представление фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и отчетности организации и соответствует требованиям МСФО. Отражение реализации недвижимости по дате передаточного акта соотносится с требованиями МСФО (IAS) 15 «Выручка по договору с покупателем» (п.7 ПБУ 1/2008)».

Если дата государственной регистрации прав на недвижимое имущество на покупателя является более ранней, чем дата передаточного акта и указанные даты приходятся на разные отчетные периоды (квартал) – выручку от реализации недвижимого имущества признавать в бухгалтерском учете на дату государственной регистрации прав на покупателя с целью формирования достоверного финансового результата в отчетном периоде.

Недвижимость, реализованную в бухгалтерском учёте на дату регистрации права собственности на покупателя, до момента передачи по акту приема-передачи отражать на забалансовом счете 025.

Выручку от обычных видов деятельности отражать на счете 90.01.1 в разрезе номенклатурных групп по видам деятельности

Выручку от реализации основных средств, строительных материалов, прочих активов, от реализации имущественных прав, проценты по выданным займам, а также проценты за использование банком денежных средств относить к прочим доходам. Так же к прочим доходам относить:

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

- активы, полученные безвозмездно;
- поступления в возмещения убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленную в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- прочие доходы.

**Учет расходов по кредитам и займам.**

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре (п.2 ПБУ 15/2008) на счетах бухгалтерского учета:

- счет 66.03 «Краткосрочные займы» - по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров не превышает 12 месяцев;
- счет 67.03 «Долгосрочные займы» - по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров не превышает 12 месяцев.

По состоянию на 31 декабря отчетного года отражать в бухгалтерском учете перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную и краткосрочной задолженности в долгосрочную в соответствии с условиями договоров.

Проценты, причитающиеся к уплате займодавцу, учитывать отдельно (п.4 ПБУ 15/2008) на счетах бухгалтерского учета:

- счет 66.04 «Проценты по краткосрочным займам» - проценты по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров не превышает 12 месяцев;
- счет 67.04 «Проценты по долгосрочным займам» - по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров не превышает 12 месяцев.

Проценты по кредитам и займам определять по условиям договоров с учетом причитающихся на конец отчетного периода (месяца) процентов к уплате (п.17 ПБУ №15/01). Проценты по кредитам и займам, полученным на осуществление хозяйственной деятельности, включать в состав прочих расходов ежемесячно в течение срока, на который получен кредит или заём, исходя из количества календарных дней в месяце и суммы заёмных средств.

**Учет оценочных обязательств и резервов.**

**Резерв под снижение стоимости МПЗ**

Резерв под снижение стоимости МПЗ создается в соответствии с ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов».

Материально-производственные запасы, на которые в течение отчетного года рыночная цена снизилась, или они морально устарели либо полностью или частично потеряли свои первоначальные качества, отражаются в бухгалтерском балансе на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости с учетом физического состояния запасов. Снижение стоимости материально-производственных запасов отражается в бухгалтерском учете в виде начисления резерва.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создается по каждой единице материально-производственных запасов, принятой в бухгалтерском учете. Допускается создание резервов под снижение стоимости материальных ценностей по отдельным видам (группам) аналогичных или связанных материально-производственных запасов. Не допускается

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

создание резервов под снижение стоимости материальных ценностей по таким укрупненным группам (видам) материально-производственных запасов, как основные материалы, вспомогательные материалы, готовая продукция, товары, запасы определенного операционного или географического сегмента и т.п.

Расчет текущей рыночной стоимости материально-производственных запасов производится на основе информации, доступной до даты подписания бухгалтерской отчетности.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей образуется за счет финансовых результатов на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью материально-производственных запасов, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

При создании резерва под обесценение собственных объектов недвижимости, предназначенных для продажи и отраженных на счете 41, руководствоваться следующим.

При принятии решения о необходимости создания резерва рассматривается каждая однородная группа объектов недвижимости: машиноместа, квартиры, апартаменты, встроенные помещения.

Резерв создается, если в течение отчетного года все объекты конкретной однородной группы реализовывались с убытком.

Алгоритм расчета резерва определяется следующим образом;

1. Определяем среднюю стоимость реализации м2 по однородной группе объектов недвижимости:

Общая выручка (без НДС) делим на общее кол-во м2

2. Определяем среднюю себестоимость реализации м2 по однородной группе объектов недвижимости:

Общая себестоимость проданных объектов делим на общее кол-во м2

3. Определяем разницу между средней стоимостью м2 и средней себестоимостью м2.

4. Резерв создаем под каждый объект учета однородной группы: Сумму разницы (п.3) умножаем на количество м2 каждого конкретного объекта и на полученную величину создаем резерв

#### **Резерв под обесценение финансовых вложений.**

Резерв под обесценение финансовых вложений создается в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений.

В случае возникновения ситуации, в которой может произойти обесценение финансовых вложений, организация должна осуществить проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

#### **Создание резерва под обесценение финансовых вложений в виде вкладов в уставные капиталы других организаций.**

При создании резерва под обесценение финансовых вложений в виде вкладов в уставные капиталы других организаций, руководствоваться следующим.

Резерв создается по состоянию на последнюю дату (31 декабря) отчетного периода при одновременном соблюдении следующих условий:



ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год  
(тыс. руб., если не указано иное)

- На отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости – более 15%;
- Расчетная стоимость финансовых вложений снижается в течение отчетного года от квартала к кварталу – устойчивое снижение; величина снижения более 10% – существенное снижение;
- На отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

Резерв под обесценение вкладов в уставные (складочные) капиталы дочерних организаций формируется в случае одновременного наличия перечисленных признаков обесценения.

Для определения расчетной стоимости вкладов в уставные капиталы используется стоимость чистых активов дочерних организаций по данным промежуточной отчетности по состоянию на 31 марта, 30 июня, 30 сентября отчетного года.

Расчет снижения расчетной стоимости производится по тем финансовым вложениям, учетная стоимость которых больше доли организации в чистых активах в стоимостном выражении.

Алгоритм расчета снижения расчетной стоимости финансовых вложений (ФВ) определяется следующим образом:

1. Установить долю организации в процентах в уставном капитале дочерней организации: доля в процентах % по отношению к 100% уставного капитала дочерней организации;
2. Определить величину стоимости доли организации в чистых активах (ЧА) дочерней организации:  $ЧА \times \text{доля в процентах \% (п.1)}$
3. Определить процент снижения расчетной стоимости ФВ по отчетным кварталам. Для расчета процента принять, что показатели на 31 декабря предыдущего отчетного года принимаются за 100%, показатели на 31 марта отчетного года, 30 июня отчетного года и 30 сентября отчетного года определяются по отношению к показателям на 31 декабря предыдущего года:
  - 3.1. определить сколько процентов составляет величина ЧА на отчетную дату соответствующего квартала к величине ЧА на 31 декабря предыдущего отчетного года;
  - 3.2. определить процент, на который уменьшилась (+) / увеличилась (-) величина ЧА в соответствующем квартале – это и есть процент снижения расчетной стоимости;
4. Определить сумму обесценения:  $\text{учетная стоимость ФВ по данным бухгалтерского учёта} \times \text{процент \% снижения расчетной стоимости}$ ;
5. Определить расчётную стоимость ФВ:  $\text{учетная стоимость ФВ по данным бухгалтерского учёта} - \text{сумма обесценения}$ ;
6. Проанализировать % снижения расчетной стоимости от квартала к кварталу (от года к году) на предмет устойчивого / не устойчивого, существенного / не существенного снижения.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

Период	на 31 декабря предыдущего отчетного года	на 31 марта отчетного года	на 30 июня отчетного года	на 30 сентября отчетного года
Величина стоимости ЧА, тыс.руб.				
Учетная стоимость доли, тыс.руб.				
Доля в УК в %				
Величина стоимости доли ЧА, тыс.руб.				
Процент снижения расчетной стоимости, %				
Сумма обесценения, тыс.руб.				
Расчетная стоимость, тыс.руб.				

В случае если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений резерв под обесценение финансовых вложений образуется на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений и отражается в бухгалтерском учете записями на счетах 31 декабря:

Д сч.91.02 «Прочие расходы» К сч. 59«Резервы под обесценение акций, долей»

Резерв формируется по каждому финансовому вложению, по которому выявлены признаки обесценения.

При отсутствии на дату принятия решения об образовании резерва, свидетельств того, что в будущем будет иметь место существенное повышение расчетной стоимости вложений, резерв под обесценение создаётся в размере 100 % учетной стоимости в следующих случаях:

- Дочерняя организация является банкротом;
- Чистые активы дочерней организации имеют отрицательное значение.

Подтверждением существенного повышения в будущем расчетной стоимости финансовых вложений может являться заверенная руководителем дочерней организации, в уставный капитал которой осуществлены вложения, управленческая информация о деловой активности и перспективах развития в течение следующего за отчетным года, отчет независимого оценщика и т.п.

Создание резерва под обесценение финансовых вложений по выданным заемным средствам.

В случае, когда объект финансовых вложений представляет собой дебиторскую задолженность по предоставленному займу, формой резервирования обесценения финансовых вложений в отношении такого актива является резерв сомнительных долгов (Приложение к Письму Минфина России от 22.01.2016 N 07-04-09/2355, п. 2 Письма Минфина России от 03.06.2015 N 03-03-06/2/32037).

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Учет резервов по сомнительным долгам, созданным по финансовым вложениям в виде предоставленных займов, отражать на счете 59 «Обесценение акций, долей».

При создании резервов по сомнительным долгам по предоставленным заёмным средствам исходить из положений п. 3.9.1.3 «Резерв по сомнительным долгам».

Резерв под обесценение финансовых вложений формируется только в бухгалтерском учёте на 31 декабря отчётного года. При отсутствии признаков обесценения резерв не создаётся.

Согласно п. 38 ПБУ 19/02 в бухгалтерской отчетности стоимость финансовых вложений, по которым образован резерв под обесценение, показывается по учетной стоимости за вычетом суммы образованного резерва.

Согласно п.п. 39, 40 ПБУ 19/02 сумма ранее созданного резерва по состоянию на 31 декабря отчётного года корректируется (увеличивается или уменьшается), при этом сумма корректировки относится на финансовый результат Общества (в состав прочих расходов или прочих доходов).

### **Резерв по сомнительным долгам.**

Резерв по сомнительным долгам для целей бухгалтерского учета создается в порядке, предусмотренном Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

Сомнительным долгом признается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Резерв по сомнительным долгам не создается если:

- имеется уверенность в том, что просроченная задолженность будет погашена;
- по задолженности предприятий, входящих в Группу Компаний «Эталон»;
- одновременно имеется встречная кредиторская задолженность перед данным контрагентом, при условии, что она может покрыть дебиторскую задолженность и есть возможность провести зачет в одностороннем порядке.

Резерв по сомнительным долгам создается один раз в год по состоянию на 31 декабря отчётного года. По итогам года проводится инвентаризация дебиторской задолженности. Результаты инвентаризации оформляются актом инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами, и кредиторами по форме ИНВ-17. Из общей суммы задолженности выделяются только те долги, которые признаются сомнительными.

Величина резерва по сомнительным долгам является оценочным значением и определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью. Сумма резерва по сомнительным долгам оформляется Протоколом инвентаризационной комиссии и утверждается руководителем предприятия.

В соответствии с абз. 5 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности если до конца отчётного года, следующего за годом создания резерва, он в какой-либо части не использован, то неизрасходованные суммы при составлении бухгалтерского баланса на конец отчётного года должны быть присоединены к финансовым результатам. При этом если дебиторская задолженность продолжает оставаться сомнительной, то в соответствии с абз. 1 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности следует вновь создать резерв по сомнительным долгам.

При этом согласно п. 32 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности организация руководствуется его нормами при составлении отчетности, если иное не установлено другими положениями (стандартами) по бухгалтерскому учету.

При отражении в учете информации об изменениях оценочных значений следует применять нормы ПБУ 21/2008 (п. п. 1, 3 ПБУ 21/2008). ПБУ 21/2008 не предусматривает такой операции, как восстановление резерва на конец года. Исходя из п. п. 2, 4 ПБУ 21/2008 корректировка суммы резерва по сомнительным долгам должна производиться в случае появления новой информации исходя из оценки существующего положения дел.

Исходя из изложенного, в случае если задолженность продолжает оставаться сомнительной, организация на конец года не производит восстановление созданного по этой задолженности резерва по сомнительным долгам, а производит лишь его корректировку в связи с переоценкой суммы сомнительной задолженности.

Списанная по истечении срока исковой давности задолженность отражается на забалансовом счете 007 "Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов" и учитывается в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

В случае создания резерва по сомнительным долгам только в бухгалтерском учете возникают временные разницы.

В бухгалтерском балансе по строке 1230 "Дебиторская задолженность" на конец отчетного периода сумма дебиторской задолженности отражается за вычетом сумм начисленного резерва по сомнительным долгам.

#### **Оценочные обязательства.**

##### **Резерв на оплату отпусков**

Резерв на оплату отпусков формируется для целей бухгалтерского учета в порядке, предусмотренном ПБУ 8/2010.

Формировать резерв на оплату отпусков способом резервирования с установлением предельной суммы отчислений в резерв и ежемесячного процента отчислений резерва.

Сумма резерва за месяц = (ФОТ за месяц + ФОТ за месяц \* % страховых взносов) \* К начисления

ФОТ за месяц - ФОТ за текущий месяц за минусом сумм по видам расчета, которые не входят в расчет среднего заработка;

К начисления - коэффициент ежемесячного начисления резерва определяется как отношение предполагаемой суммы расходов на оплату отпусков к предполагаемому годовому размеру расходов на оплату труда.

Расчет (смету) резерва на оплату труда оформить в табличном виде.

Процент по страховым взносам для начисления резерва принимается равным ставке страховых взносов, действующей на момент расчета резерва.

В случае изменения Налогового Законодательства, расчет производить из ожидаемых ставок по страховым взносам.

Расходы на формирование резерва на оплату отпусков относить на счета учета расходов на оплату труда в разрезе подразделений Общества.

На конец отчетного периода проводить инвентаризацию резерва на оплату отпусков.

Уточнить сумму резерва на предстоящую оплату неиспользованных в текущем году отпуска исходя из количества запланированных дней и фактически дней неиспользованного отпуска, среднедневной суммы расходов на оплату труда работников и страховых взносов.

Выявить сумму неиспользованного резерва на последний день текущего года.

Это разница между суммами начисленного в отчетном периоде резерва на оплату отпусков и суммами фактических расходов на оплату использованных в текущем отчетном году отпусков, которая увеличивается на сумму предстоящую оплате не использованных в отчетном году отпусков.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

Если по результатам инвентаризации окажется, что недостаточно суммы резерва на оплату отпусков, то разницу отнести на текущие расходы оплаты труда соответствующих категорий работников.

Если по результатам инвентаризации выявится неиспользованная сумма резерва, то разницу отнести в состав внереализационных доходов.

Резерв формируется только для целей бухгалтерского учета, при этом возникают временные разницы.

### **Формирование прочих резервов и фондов.**

#### **Резерв по гарантийному ремонту и гарантийным обязательствам**

Резерв по гарантийному ремонту и гарантийным обязательствам в бухгалтерском учете создавать при одновременном соблюдении следующих условий (п.5. ПБУ 8/2010).

- у организации существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой организация не может избежать. В случае, когда у организации возникают сомнения в наличии такой обязанности, организация признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;
- уменьшение экономических выгод организации, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена».

**Резерв по незавершенным судебным разбирательствам** создается перед составлением годовой бухгалтерской отчетности на основании экспертной оценки ответственного сотрудника. Оценка вероятности исхода судебных дел, в которых Общество выступает ответчиком, определяется как «низкая», «средняя», «высокая».

Для оценки вероятности исхода судебных дел применяются следующие критерии: Высокая: от 71% до 100%

Средняя: от 31% до 70%

Низкая: от 0% до 30%

При вероятности исхода судебных дел, оцененной как «низкая» и «средняя» резерв не создается.

**Резерв на ремонт основных средств** не формировать. Расходы на ремонт основных средств списывать единовременно в размере фактических затрат в периоде осуществления.

#### **Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте.**

Стоимость активов и обязательств (денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, финансовых вложений, средств в расчетах, включая по заемным обязательствам, с юридическими и физическими лицами, вложений во внеоборотные активы (основные средства, нематериальные активы, др.), материально-производственных запасов, а также других активов и обязательств Общества), выраженная в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности подлежит пересчету в рубли.

Пересчет стоимости актива или обязательства, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации, а в случае отсутствия такого курса - по кросс-курсу соответствующей валюты, рассчитанному исходя из курсов иностранных валют, установленных Центральным банком Российской Федерации.

Официальные курсы обмена российского рубля:

Наименование валюты	По состоянию на 31.12.2020, руб.	По состоянию на 31.12.2019, руб.	По состоянию на 31.12.2018, руб.
За 1 доллар США	73,8757	61,9057	69,4706

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

За 1 Евро

90,6824

69,3406

79,4605

В случае если для пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости актива или обязательства, подлежащей оплате в рублях, законом или соглашением сторон установлен иной курс, то пересчет производится по такому курсу.

Курсовая разница отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в том отчетном периоде, к которому относится дата исполнения обязательств по оплате или за который составлена бухгалтерская отчетность.

Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты Общества как прочие доходы или прочие расходы (кроме отдельных случаев, установленных нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету).

Пересчет стоимости средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, ценных бумаг (за исключением акций), средств в расчетах, включая по заемным обязательствам с юридическими и физическими лицами (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, задатков), выраженной в иностранной валюте, в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на каждую отчетную дату.

Активы и расходы, которые оплачены Обществом в предварительном порядке либо в счет оплаты которых организация перечислила аванс или задаток, признаются в бухгалтерском учете Общества в оценке в рублях по курсу, действовавшему на дату пересчета в рубли средств выданного аванса, задатка, предварительной оплаты (в части, приходящейся на аванс, задаток, предварительную оплату).

Доходы Общества, при условии получения аванса, задатка, предварительной оплаты признаются в бухгалтерском учете в оценке в рублях по курсу, действовавшему на дату пересчета в рубли средств полученного аванса, задатка, предварительной оплаты (в части, приходящейся на аванс, задаток, предварительную оплату).

Пересчет стоимости вложений во внеоборотные активы, активов, перечисленных в п. 9 ПБУ 3/2006, а также средств полученных и выданных авансов, предварительной оплаты, задатков после принятия их к бухгалтерскому учету в связи с изменением курса не производится.

**Учет расходов по налогу на прибыль.**

В бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности формировать информацию о расчетах по налогу на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» с применением затратного метода (метода отсрочки):

- определять величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20, 21 Положения (ПБУ 18/02). При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль;
- отражать суммы налоговых активов и налоговых обязательств в бухгалтерском балансе развернуто (п.19 ПБУ 18/02);
- информацию о постоянных и временных разницах формировать в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно на счетах бухгалтерского учета (п.3 ПБУ 18/02).

Исчисление налога на прибыль производить в соответствии с гл.25 НК РФ.

Признавать доходы и расходы для целей исчисления налога на прибыль методом начисления.

По доходам, относящимся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, и в случае, если связь между доходами и расходами не может быть четко определена, доходы определяются самостоятельно, с учетом принципа равномерности признания доходов и расходов (п.2 ст.271 НК).

Учитывать доходы от сдачи имущества в аренду или субаренду в составе доходов от основных видов деятельности, а расходы, связанные с содержанием переданного в аренду или

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

субаренду имущества, включая амортизацию – в составе расходов от основных видов деятельности.

Производить списание сырья и материалов, используемых при производстве работ и услуг в оценке по средней стоимости каждого вида запасов, учитываемых в соответствии ст.254 НК РФ

Производить списание покупных товаров при их реализации по средней стоимости в соответствии ст. 268 НК РФ.

Начислять амортизацию по всему амортизируемому имуществу линейным методом в соответствии ст.259 НК РФ.

Установить срок полезного использования амортизируемых основных средств в соответствии с Постановлением Правительства от 01.01.2002г. №1 (ред. от 07.07.2016) «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы». Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группа названного Постановления, срок полезного использования устанавливается в соответствии с техническими условиями или рекомендациями предприятий- изготовителей (ст.258 НК РФ).

Амортизируемым имуществом признавать имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и первичной стоимостью более 100 000 рублей.

При приобретении амортизируемых основных средств, бывших в употреблении, определять норму амортизации по этому имуществу с учетом срока эксплуатации данного основного средства предыдущими собственниками.

Если срок фактического использования основного средства предыдущим собственником равен или превышает срок использования, определенный классификатором, то в таком случае срок полезного использования устанавливается комиссией, утвержденной приказом руководителя, с учетом требований техники безопасности и других факторов.

Данный порядок применять при наличии документа, полученного от продавца, подтверждающего срок, в течение которого по приобретаемому основному средству ранее начислялась амортизация.

Амортизационную премию (п.1.1 ст.259 НК) в размере до 10% не использовать.

Установить срок эксплуатации специальной одежды, обуви и средств защиты согласно, утвержденного Положения бесплатной выдачи спецодежды, специальной обуви и других средств защиты работникам предприятия.

Расходы по спецодежде, спец. обуви и средств защиты сроком эксплуатации до 1 года (менее 12 месяцев) относить к косвенным расходам в момент их передачи в эксплуатацию.

Расходы по спецодежде, специальной обуви сроком службы свыше 1 года (более 12 месяцев) относить к косвенным расходам. Стоимость имущества, указанного в настоящем подпункте, списывать линейным способом, исходя из сроков полезного использования, предусмотренных в нормах бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты, утвержденных в организации.

Стоимость материально производственных запасов, полученных при демонтаже основных средств приходовать по текущей рыночной стоимости в составе прочих доходов.

В соответствии с п.1.3 ст.254 НК РФ стоимость малоценных основных средств включать в состав материальных расходов по мере ввода в эксплуатацию.

Резерв под ремонт основных средств не создавать. Фактические затраты по вышеуказанным расходам учитывать в расходах по налоговому учету по мере их образования или выполнения работ.

Нормы амортизации нематериальных активов устанавливать в пределах сроков использования, но не менее одного года. По бухгалтерским и другим программным продуктам (исключительным и неисключительным правам) установить срок полезного использования – 1 год.

Расходы на производство и реализацию работ и услуг подразделить на:

- Прямые,

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

- Косвенные.

К прямым расходам относить:

- материальные расходы, включая расходы на приобретение материалов, работ и услуг производственного характера, в том числе расходы на привлечение подрядных организаций;
- расходы на оплату труда персонала, участвующего непосредственно в процессе выполнения работ, оказании услуг, а также суммы страховых взносов и расходы на обязательное пенсионное страхование, идущие на финансирование страховой и накопительной части трудовой пенсии, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве работ и услуг
- расходы, связанные с предоставлением имущества в аренду/субаренду;
- расходы на приобретение коммунальных и эксплуатационных услуг;
- себестоимость реализуемых объектов недвижимости, отражённых в составе товаров
- прочие расходы, которые можно отнести к прямым.

К косвенным расходам относить:

- материальные расходы, не вошедшие в группу прямых расходов,
- прочие расходы, связанные с производством работ и услуг.

В соответствии с п. 2 ст. 288 НК долю прибыли, приходящуюся на обособленные подразделения, определять, как среднюю арифметическую величину удельного веса среднесписочной численности работников и удельного веса остаточной стоимости амортизируемого имущества этого обособленного подразделения соответственно в среднесписочной численности работников и остаточной стоимости амортизируемого имущества, определенной в соответствии с п. 1 ст. 257 НК, в целом по налогоплательщику.

При наличии нескольких обособленных подразделений на территории одного субъекта РФ распределение прибыли по каждому из этих подразделений не производить. Сумму налога, подлежащую уплате в бюджет этого субъекта РФ определять исходя из доли прибыли, исчисленной из совокупности показателей обособленных подразделений, находящихся на территории субъекта РФ (п. 2 ст.288 НК РФ).

## 12. ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

С 01.01.2020г. введена учетная политика по РСБУ и НУ, утвержденная Приказом от 31.12.2019г. № б/н. Обществом в 2020 году внесены дополнения в УП Приказом №б/н от 09.01.2020г.

## 13. РЕТРОСПЕКТИВНЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ ОТЧЕТНОСТИ

В 2020 году производились следующие ретроспективные корректировки:

- 1) Заемные средства отражены в составе долгосрочной задолженности

Бухгалтерский баланс /наименование показателя	Код строки	в Бухгалтерском балансе 2020		
		в Бухгалтерском балансе 2019	в Бухгалтерском балансе 2020	
		до корректировки: 31.12.2019	корректировка/ «+», «-» 31.12.2019	после корректировки 31.12.2019



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

1	2	3	4	5
Заемные средства	1510	6 204 205	(6 204 205)	0
Заемные средства	1410	0	6 204 205	6 204 205

2) Скорректированы операции по начислению резерва по судебным разбирательствам

Бухгалтерский баланс /наименование показателя	Код строки	в Бухгалтерском балансе 2019	в Бухгалтерском балансе 2020	
		до корректировки:	корректировка/ «+», «-»	после корректировки
		31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019
1	2	3	4	5
Отложенные налоговые активы	1180	822 104	(32 253)	789 851
Нераспределенная прибыль	1370	(3 607 163)	129 013	(3 478 150)
Оценочные обязательства	1540	387 819	(161 266)	226 553

Отчет о финансовых результатах/наименование показателя	Код строки	в ОФР 2019	в ОФР 2020	
		до корректировки:	корректировка/ «+», «-»	после корректировки
		31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019
1	2	3	4	5
Прочие расходы	2350	894 625	(161 266)	733 359
Отложенный налог на прибыль	2412 (2430+2450)	185 407	(32 254)	153 153

#### 14. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Прочие НМА	
<b>По состоянию на 31.12.2018</b>	
Первоначальная стоимость	2 181
Накопленная амортизация	2 181
Остаточная стоимость	0
<b>По состоянию на 31.12.2019</b>	
Первоначальная стоимость	2 181
Накопленная амортизация	2 181
Остаточная стоимость	0
<b>По состоянию на 31.12.2020</b>	
Первоначальная стоимость	0
Накопленная амортизация	0
Остаточная стоимость	0

В 2020г. нематериальные активы списаны в связи с полной амортизацией и не способностью приносить экономические выгоды в будущем.

#### 15. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

	Машины и оборудование (кроме офисного)	Сооружения	Офисное оборудование	Здания	Другие виды ОС
<b>По состоянию на 31.12.2018</b>					
Первоначальная стоимость	73 201	240 904	-	173 733	34 315
Накопленная амортизация	(72 698)	(67 643)	-	(43 374)	(10 279)
Остаточная стоимость	503	173 261	-	130 359	24 036
<b>По состоянию на 31.12.2019</b>					
Первоначальная стоимость	73 232	241 058	-	173 459	33 386
Накопленная амортизация	(72 750)	(75 901)	-	(48 886)	(10 455)
Остаточная стоимость	482	165 157	-	124 573	22 931
<b>По состоянию на 31.12.2020</b>					
Первоначальная стоимость	63 029	241 058	123	173 459	33 330
Накопленная амортизация	(62 620)	(84 171)	(10)	(54 685)	(11 461)
Остаточная стоимость	409	156 887	113	118 774	21 839

По состоянию на 31.12.2020г. в составе основных средств Общества учитываются собственные основные средства. Арендованные основные средства (земельные участки) учитываются Обществом на забалансовых счетах – по кадастровой стоимости:

Наименование объекта учета	Кадастровая стоимость
Земельные участки	8 084 257

Движение в течение отчетного периода отдельных видов основных средств раскрыто в табличных формах № 2.1. - 2.4.

## 16. ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

По состоянию на 31.12.2020г. в составе доходных вложений в материальные ценности учитываются:

Наименование объекта учета	Остаточная стоимость
Нежилые помещения	1 041 353
Машины и оборудование	185 906
Другие виды ОС	783

Движение в течение отчетного периода отдельных видов доходных вложений раскрыто в табличной форме № 2.1.

## 17. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

	на 31.12.2020	на 31.12.2019	на 31.12.2018
Финансовые вложения долгосрочные, в т.ч.	60	60	60
Доля в уставном капитале ООО "Нагатинно-Сервис"	60	60	60
Финансовые вложения краткосрочные, в т.ч.	-	33 500	-
Ден.средства на депозитных счетах	-	33 500	-

Информация о финансовых вложениях в дочерние и зависимые Общества приведена в разделе «Связанные стороны».

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме № 3.

## 18. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

По состоянию на 31.12.2020г. прочие внеоборотные активы отсутствуют.

## 19. ЗАПАСЫ

	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2018
<b>Запасы, в т.ч.:</b>		1 528 056	1 580 684
сырье, материалы	76	4	94
затраты в незавершенном производстве	-	-	-
готовая продукция	95 140	95 140	338 498
товары	-	-	-
расходы будущих периодов	-	-	-
Затраты на строительство объектов с целью их продажи	1 272 447	1 432 912	1 242 092

По состоянию на 31.12.2020г. в составе запасов учитываются затраты в незавершенном производстве счет 08.33.1, материалы, учитываемые на счете 10, готовая продукция на сч.41.01.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создавался, для этого отсутствуют предпосылки.

Дополнительная информация раскрыта в табличных формах № 4.1, 4.2.

## 20. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	на 31.12.2020	на 31.12.2019	на 31.12.2018
<b>Дебиторская задолженность, в т.ч.:</b>	882 358	437 018	643 411
задолженность покупателей заказчиков	185 480	115 107	385 023
задолженность по авансам выданным	619 973	266 481	161 458
прочая дебиторская задолженность	76 905	55 430	96 930

Сумма краткосрочной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2020г. составила 866 708 тыс.руб. Прочая задолженность составила 76 905 тыс. руб. В составе прочей дебиторской задолженности учтена задолженность бюджета 19 822 тыс.руб. (переплата по налогу на прибыль 547 тыс. руб., по НДС – 18 549 тыс.руб., по прочим налогам – 375 тыс.руб., по взносам – 351 тыс.руб.), задолженность контрагентов по перевыставлению ресурсов (электричество, водоснабжение, теплоснабжение) 57 083 тыс. руб.

Сумма долгосрочной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2020г. составила задолженность по авансам выданным в сумме 15 650 тыс.руб.

По результатам инвентаризации расчетов выявлена сомнительная дебиторская задолженность. Обществом создан резерв по сомнительным долгам. По состоянию на 31.12.2020г. сумма резерва по сомнительным долгам составляет 961 151 тыс. руб.

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом НДС за минусом резерва по сомнительным долгам.

Нереальная ко взысканию задолженность списана в отчетном периоде за счет резерва в сумме 2 315 180 тыс.руб. С целью контроля над возможностью истребования после списания задолженность в течение 5 лет учитывается за балансом. Общая сумма списанной дебиторской задолженности на отчетную дату составляет 2 333 152 тыс.руб.

## 21. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

*Состав денежных средств и денежных эквивалентов*

	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2018
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты, в т.ч.:</b>	1 964	3 856	140 441
Средства в кассе	-	-	-
Средства на расчетных счетах	1 964	1 231	54 796
Средства на валютных счетах	-	2 625	2 945
Средства на специальных счетах в банках	-	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

Денежные средства в пути	-	-	82 700
Высоколиквидные краткосрочные финансовые вложения (депозиты, векселя Банка и пр.)	-	-	82 700

При заполнении «Отчета о движении денежных средств» все данные указаны без НДС за отчетный период.

При формировании «Отчета о движении денежных средств» в разделе "Денежные потоки от текущих операций" платежи по оплате труда работников отражены в сумме, включающей среди прочего подлежащие удержанию из оплаты труда средства (суммы начисленного налога на доходы физических лиц, платежи по исполнительным листам), а также выплаты по страховым взносам.

Расшифровка строк в «Отчете о движении денежных средств»

		2020г.	2019г.
Стр.4119	<b>Прочие поступления, в т.ч.</b>	<b>70 349</b>	<b>29 729</b>
	авансы полученные	68 802	
	процентные доходы по депозитам		29 729
	прочие поступления	1 547	
Стр. 4129	<b>Прочие платежи, в т.ч.</b>	<b>(226 440)</b>	<b>(1 153 457)</b>
	НДС	(178 069)	(826 812)
	оплата налога на имущество	(25 622)	(28 368)
	возврат покупателям	(10 335)	
	выплаты по решению суда	(9 683)	
	погашение процентов по займам		(222 347)
	оплата аренды земельного участка		(75 041)
	прочие платежи	(2 731)	(889)
Стр. 4213	<b>От возврата депозитов банка</b>	<b>33 500</b>	
Стр. 4329	<b>Прочие платежи, в т.ч.</b>	<b>(14 901)</b>	
	Предоставление банковских гарантий	(14 901)	

## 22. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

*Состав прочих оборотных активов*

	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2018
Прочие оборотные активы	467	419	53 925

По состоянию на 31.12.2020г. в состав прочих оборотных активов входят платежи (взносы) по прочим видам страхования в сумме 467 тыс.руб.

## 23. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

*Уставный капитал*

	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2018
	1 000	1 000	1 000

На 31.12.2020 величина уставного капитала составляет 1 000 тыс. руб.

Единственным Участником Общества по состоянию на 31.12.2020г. является:

- Акционерное общество «Лидер Инвест» - 100%.

*Резервный капитал*

	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2018
	50	50	50

В 2020 г. Общество не производило отчисления в Резервный фонд из чистой прибыли.

*Нераспределенная прибыль*

	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2018

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

(4 760 228)

(3 478 150)

(2 835 565)

По итогам деятельности за 2020 г. Обществом получен убыток в размере (1 282 078) тыс.руб

Величина чистых активов Общества меньше величины уставного капитала по состоянию на 31.12.2020, 31.12.2019, 31.12.2018 в сумме (4 153 259 тыс.руб.), (2 871 181) тыс.руб. и (2 124 085) тыс.руб. соответственно.

Общество входит в Группу компаний «Эталон», является дочерней организацией АО «Лидер-Инвест» (100 % участия). В планах оздоровления Общества возможность привлечения дополнительного внутригруппового финансирования, рассматривается возможность реализации одного из новых инвестиционных проектов Группы компаний. Также рассматривается возможность проведения реорганизации в форме присоединения.

В 2021 г. Общество продолжит осуществление плана мероприятий по повышению чистых активов: осуществляется строительство нежилого офисного здания по адресу: г.Москва, проспект Андропова, 18/9/1 по договору с АО Райффайзенбанком о купле-продаже недвижимой вещи, которая будет создана в будущем, при реализации которого планируется получить прибыль.

Общество вступило в новые инвестиционные проекты и начало работы по объекту ЖК «Жилой остров Nagatino i-Land» на участках 1.2, 1.3, 1.5, 1.6, 1.7 по адресу: г.Москва, проспект Андропова. По мере реализации проектов Общество ожидает получение прибыли и оздоровление чистых активов.

#### 24. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

##### *Долгосрочные*

	на 31.12.2020	на 31.12.2019	на 31.12.2018
Заемные средства, в т.ч:	7 584 576	6 204 205	4 800 573
Займы, предоставленные юр. лицами	-	-	-
АО «Лидер-Инвест»	7 584 576	6 204 205	4 800 573

##### *Краткосрочные*

	на 31.12.2020	на 31.12.2019	на 31.12.2018
Заемные средства, в т.ч. :	-	-	1 205 042
Займы, предоставленные юр. лицами	-	-	-
АО «Лидер-Инвест»	-	-	1 205 042
Система Холдинг Лимитед	-	-	-

Общая сумма займов, полученных в 2020г. составила 895 630 тыс. руб., общая сумма погашенных займов – 0 тыс.руб., сумма начисленных процентов по займам – 484 741 тыс. руб.

#### **Информация по срокам погашения полученных заемных средств:**

Наименование кредитора	Остаток на 31.12.2020 г., тыс. руб.	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
<b>Долгосрочные займы:</b>			
АО «Лидер-Инвест»	550 000	12,0	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	553 670	12,0	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	146 886	12,0	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	157 883	12,0	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	716 736	12,0	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	334 296	12,0	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	271 421	12,0	31.12.2023

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

АО «Лидер-Инвест»	1 214 882	12,0	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	5 245	6,25	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	14 424	6,25	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	130 000	6,0	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	130 000	5,5	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	45 288	4,25	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	130 000	5,5	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	129 787	4,25	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	112 589	4,25	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	130 000	5,5	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	30 073	4,25	31.12.2023

## 25. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

### Налог на прибыль

	За 2020	За 2019
Налог на прибыль	-	-

По итогам работы за 2020г. Обществом получен убыток до налогообложения в размере (929 350) тыс. руб., за 2019 год (903 669) тыс. руб. Информация отражена в Отчете о финансовых результатах (далее - ОФР) по строке 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения»

Текущий налог на прибыль по итогам 2020 года составил 0 тыс. руб., по итогам 2019 года также 0 тыс. руб. в связи с полученным налоговым убытком.

В отчетном периоде начислены отложенные налоговые активы в сумме 107 272 тыс.руб., в 2019 в сумме 153 153 тыс.руб., информация отражена в ОФР по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль».

По строке 2460 «Прочее» в 2020 году отражена информация о ПНО в сумме 460 000 тыс.руб., в 2019 ПНА в сумме 3 421 тыс.руб.

### Другие налоги

	За 2020	За 2019
Налог на имущество	20 686	23 908
Налог на добавленную стоимость	16 285	1 079 369
Налог на доходы физических лиц	5 868	1 646
Страховые взносы	11 719	3 175

## 26. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	на 31.12.2020	на 31.12.2019	на 31.12.2018
Кредиторская задолженность, в т.ч.:	718 699	795 224	1 837 844
поставщикам и подрядчикам	185 535	243 054	158 748
по авансам полученным	532 961	476 567	455 054
расчеты по налогам и взносам	203	73 415	1 222 936
прочая кредиторская задолженность	-	2 188	1 106
<b>Прочие обязательства, в т.ч.:</b>			
Расчеты по гарантийным	632	42	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

	на 31.12.2020	на 31.12.2019	на 31.12.2018
--	---------------	---------------	---------------

удержаниям

В составе кредиторской задолженности отсутствует просроченная задолженность. Кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом НДС.

Долгосрочная кредиторская задолженность представлена по строке 1450 «Прочие обязательства».

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме № 5.3. и 5.4.

### 27. ВЫРУЧКА ОТ ПРОДАЖИ ТОВАРОВ, РАБОТ, УСЛУГ

	За 2020	За 2019
<b>Выручка, в т.ч.:</b>	<b>143 556</b>	<b>147 674</b>
Услуги аренды	88 657	147 674
Услуги ресурсоснабжения	54 899	-

Основным видом деятельности Общества в 2020г. являлось аренда и управление собственным недвижимым имуществом.

### 28. СЕБЕСТОИМОСТЬ, КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ, УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	За 2020	За 2019
<b>Себестоимость продаж (стр.2120), в т.ч.:</b>	<b>(226 132)</b>	<b>(176 863)</b>
Расходы по эксплуатации	-	(20 725)
Амортизация прочего имущества	(116 988)	(117 657)
Аренда земельного участка	(978)	(1 160)
Консультационные услуги	-	(1 460)
Банковские услуги	(14 733)	-
Водо, тепло, холодо, электроснабжение	(84 684)	(29 393)
Обслуживание и ремонт офисной техники	-	(45)
Обязательное страхование имущества	(741)	(770)
Услуги охраны	(7 439)	(5 653)
Обучение сотрудников	(275)	-
Прочие хозяйственные расходы	(294)	-
<b>Коммерческие расходы (стр.2210), в т.ч.:</b>	<b>-</b>	<b>(58 990)</b>
Водо, тепло, холодо, электроснабжение	-	(247)
Услуги по привлечению покупателей, консультационные услуги	-	(58 743)
<b>Управленческие расходы (стр.2220), в т.ч.:</b>	<b>(134 991)</b>	<b>(89 062)</b>
Аудиторские услуги	(306)	(250)
Амортизация	(79)	(93)
Добровольное медицинское страхование	(646)	(199)
Услуги управления	(40 001)	(40 000)
Программное обеспечение, права, сертификаты	(599)	(426)
Вознаграждение по договорам подряда	(3 965)	-
Материальные, хозяйственные расходы	(613)	(6)
Прочие профессиональные услуги	(12 504)	(149)
Налог на имущество	(20 686)	(23 908)
Нотариальные услуги	-	(113)
Повышение квалификации и обучение сотрудников	-	(37)
Оплата труда	(43 324)	(11 731)
Страховые взносы	(12 268)	(3 003)
Юридические услуги	-	(9 147)

Распределение расходов по элементам затрат представлено в табличной форме №6.

### 29. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ И ДОХОДЫ

	За 2020	За 2019
<b>Прочие доходы, в т.ч.</b>	<b>260 882</b>	<b>472 403</b>
Доходы от продажи ОС, незаверш. строит	65 024	455 770
Доходы от продажи материалов	-	285
Доходы в виде стоимости материалов при демонтаже	-	47
Доходы прошлых лет от реализации услуг	1 035	-
Курсовые разницы	833	219
Прибыль прошлых лет	-	13 604
Списание кредиторской задолженности	3 385	950
Сумма восстановленного резерва	186 885	1 528
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	1 203	-
Прибыль прошлых лет	1 138	-
Прочие доходы	1 379	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

Проценты к получению	314	14 025
Доходы по хранению д/с на р/с	314	14 025
Прочие расходы	(488 238)	(894 625)
Пени, штрафы по налогам и сборам		52
Расходы от продажи ОС, незаверш.строит	(62 910)	252 351
Расходы от продажи материалов	-	-
Расходы от реализации прочего имущества		2 644
Курсовые разницы	(376)	503
Госпошлина		665
Прочие	(2 725)	21 278
Списание НДС		1 383
Списание дебиторской задолженности	(3 416)	-
Списание затрат с НДС в связи с изменением концепции проекта	(356 184)	-
Сумма резерва	(2 189)	607 014
Убытки прошлых лет	(58 478)	7 908
Услуги банка	(933)	549
Штрафы, пени по хоз. договорам	(1 027)	278
Проценты к уплате	(484 741)	(479 497)
Проценты по полученным кредитам и займам	(484 741)	(479 497)

### 30. РАСЧЕТ БАЗОВОЙ ПРИБЫЛИ НА АКЦИЮ

Расчет базовой прибыли (убытка) на акцию по состоянию на 31.12.2020 (строка 2900 Отчета о финансовых результатах), тыс.руб.:

№ п/п	Наименование показателей	2020 год	2019 год
1	Прибыль (убыток) отчетного периода (строка 2400 ОФР), тыс. руб.	(1 282 078)	(747 095)
2	Сумма дивидендов по привилегированным акциям, начисленным за отчетный период	0	0
3	Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода, штук	1 000	1 000
4	Базовая прибыль (убыток) на акцию ((п.1 - п.2)/п.3 * 1000), тыс.руб./акцию	(1 282)	(747)

### 31. РАСКРЫТИЕ ЗАСТРОЙЩИКОМ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОГОВОРАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Общество не ведет строительство по договорам долевого строительства.

### 32. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В целях соблюдения требований пункта 13 ПБУ 11/2008, утвержденного Приказом Минфина России от 29.04.2008 N 48н, о раскрытии сведений о контролирующих лицах и описании взаимоотношений с такими контролируемыми лицами Общество сообщает, что является дочерним обществом Акционерного общества «Лидер-Инвест», ОГРН 1047796714646, далее – АО «Лидер-Инвест». Согласно информации, раскрытой АО «Лидер-Инвест» в сети Интернет и располагаемой Обществом, лицами, контролирующим АО «Лидер-Инвест» и, тем самым косвенно – Общество, являются:

Акционерное общество «Группа компаний «Эталон», ОГРН 1027807571175;

Etalon Group Limited, регистрационный номер: HE215281;

Etalon Group PLC, регистрационный номер: HE368052.

Компания Etalon Group PLC является публичной компанией, раскрывающей информацию в сети Интернет на следующем интернет-сайте: <https://www.etalongroup.com/>. Согласно информации, раскрытой компанией Etalon Group PLC на своем интернет-сайте, у данной компании отсутствуют



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ** Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год  
(тыс. руб., если не указано иное)

акционеры, владеющие 50 и более процентами голосов в высшем органе управления (общем собрании акционеров).

Исходя из вышеизложенного, Общество полагает, что иные контролирующие лица, кроме указанных выше, отсутствуют.

Сведения об указанных лицах содержатся в списке аффилированных лиц Общества.

*Сведения о конечном бенефициаре Общества*

Согласно располагаемой нами информации по состоянию на 31.12.2020 года у Общества отсутствуют акционеры-физические лица (включая косвенное и не прямое владение), владеющие более чем 25% акционерного капитала и/или голосующих прав в отношении Общества.

*Состав аффилированных лиц на 31 декабря 2020 года:*

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля принадлежащих аффилированному лицу обыкновенных акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	Etalon Group PLC (Эталон Груп ПИЭЛСИ)	Арх. Макариу III, 2-4 КЭПИТАЛ ЦЕНТР, 9й этаж, 1065, Никосия, Кипр	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	19.02.2019	-	-
2.	ETALON GROUP LIMITED (ЭТАЛОН ГРУП ЛИМИТЕД)	Арх. Макариу III, 2-4, КЭПИТАЛ ЦЕНТР, 9-й этаж, 1065, Никосия, Кипр	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	19.02.2019	-	-
3.	TINCTORIA HOLDINGS LIMITED (ТИНКТОРИА ХОЛДИ НГС ЛИМИТЕД)	Арх. Макариу III, 2-4, КЭПИТАЛ ЦЕНТР, 9-й этаж, 1065, Никосия, Кипр	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	19.02.2019	-	-
4.	Общество с ограниченной ответственностью «МТ 27»	Российская Федерация, 195067, Санкт-Петербург, ул. Маршала Тухачевского, д. 27, корп. 2, литера Б	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	19.02.2019	-	-
5.	Общество с ограниченной ответственностью «Торговая палата»	Российская Федерация, 194017, Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 50	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	19.02.2019	-	-
6.	Общество с ограниченной ответственностью "Рассвет"	Российская Федерация, 197348, г. Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб.	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	19.02.2019	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

		4.06				
7.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Галактика»	Российская Федерация, 197348, г. Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 2.22	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	26.07.2019	-	-
8.	Акционерное общество «Группа компаний «Эталон»	Российская Федерация, 197348, г. Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 4.12	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
9.	Щербина Геннадий Филиппович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	28.06.2019	-	-
10.	Берлович Максим Сергеевич	-	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	06.03.2019	-	-
11.	Ермишкин Андрей Михайлович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	31.07.2019	-	-
12.	Акционерное общество «Лидер-Инвест»	Российская Федерация, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	25.11.2013	100%	100%
			Лицо имеет право распоряжаться более 20 процентами голосующих акций Эмитента	25.11.2013		
			Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа акционерного общества	11.04.2015		
13.	Общество с ограниченной ответственностью «Самаринская»	Российская Федерация, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 24	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	13.12.2013	-	-
14.	Общество с ограниченной ответственностью	Российская Федерация, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит	16.12.2013	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

	«Всеволожский»	18, корп. 9, этаж 17, комн. 24	данное акционерное общество			
15.	Общество с ограниченной ответственностью «Даев»	Российская Федерация, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 24	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	16.12.2013	-	-
16.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Электрозаводская»	Российская Федерация, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 24	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	16.12.2013	-	-
17.	Общество с ограниченной ответственностью «Нагатинский»	Российская Федерация, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 24	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	16.12.2013	-	-
18.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатина-3»	Российская Федерация, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 22	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	16.12.2013	-	-
19.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатина-1»	Российская Федерация, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 23	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	16.12.2013	-	-
20.	Общество с ограниченной ответственностью «Рогожский»	Российская Федерация, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 23	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	17.12.2013	-	-
21.	Общество с ограниченной ответственностью «Мишина»	Российская Федерация, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 22	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	17.12.2013	-	-
22.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатина-2»	Российская Федерация, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 23	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	17.12.2013	-	-
23.	Общество с ограниченной ответственностью «Покровский»	Российская Федерация, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17,	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	17.12.2013	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

		комн. 23	общество.			
24.	Общество с ограниченной ответственностью «Серпуховской вал»	Российская Федерация, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 23	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	17.12.2013	-	-
25.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-4»	Российская Федерация, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 22	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	10.01.2014	-	-
26.	Общество с ограниченной ответственностью «ЛИДЕРТЕХИНВЕСТ»	Российская Федерация, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 8, комн. 14	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	10.01.2014	-	-
27.	Акционерное общество «Лобачевского 120»	Российская Федерация, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 34	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	08.07.2014	-	-
28.	Общество с ограниченной ответственностью «Абрамцевская 10»	Российская Федерация, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 31	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	12.08.2015	-	-
29.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Академика Капицы 32»	Российская Федерация, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 31	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	24.08.2015	-	-
30.	Общество с ограниченной ответственностью «Вешняковская 10»	Российская Федерация, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 31	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	24.08.2015	-	-
31.	Общество с ограниченной ответственностью «Вешняковская 18»	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 31	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	24.08.2015	-	-
32.	Общество с ограниченной ответственностью «Демьяна Бедного 15»	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 31	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	24.08.2015	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

33.	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленодольская 41»	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 30	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	24.08.2015	-	-
34.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Измайловское 20»	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 30	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	24.08.2015	-	-
35.	Общество с ограниченной ответственностью «Ленинский 154»	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 30	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	24.08.2015	-	-
36.	Общество с ограниченной ответственностью «Мичуринский 10»	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 30	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	24.08.2015	-	-
37.	Общество с ограниченной ответственностью «Нагатинская 4»	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 30	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	24.08.2015	-	-
38.	Общество с ограниченной ответственностью «Софьи Ковалевской 20»	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 9	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	24.08.2015	-	-
39.	Общество с ограниченной ответственностью «Усиевича 10»	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 9	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	24.08.2015	-	-
40.	Общество с ограниченной ответственностью «Фабрициуса 18»	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 9	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	24.08.2015	-	-
41.	Общество с ограниченной ответственностью «Федора Полетаева 15»	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 9	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	24.08.2015	-	-
42.	Общество с ограниченной ответственностью «Чертановская 59»	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 9	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	24.08.2015	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

43.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Большая Черкизовская Плюс»	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 16	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	16.01.2017	-	-
44.	Общество с ограниченной ответственностью «Кавказский Плюс»	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 16	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	16.01.2017	-	-
45.	Общество с ограниченной ответственностью «Красногвардейский Плюс»	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 16	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	16.01.2017	-	-
46.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Ломоносовский Плюс»	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 16	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	16.01.2017	-	-
47.	Общество с ограниченной ответственностью «Яна Райниса Плюс»	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 16	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	16.01.2017	-	-
48.	Общество с ограниченной ответственностью «Зорге 3»	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 33	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	26.06.2017	-	-
49.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-5»	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 33	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	26.06.2017	-	-
50.	Общество с ограниченной ответственностью «Мурановская 5»	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 33	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	26.06.2017	-	-
51.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагорная 28»	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 33	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	26.06.2017	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

52.	Общество с ограниченной ответственностью «Нижнелихоборский 5»	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 26	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	26.06.2017	-	-
53.	Общество с ограниченной ответственностью «Россошанская 3А»	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 26	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	26.06.2017	-	-
54.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Фотиевой 5»	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 26	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	26.06.2017	-	-
55.	Общество с ограниченной ответственностью «Шипиловская 58»	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 26	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	26.06.2017	-	-
56.	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Эталон»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 4.06	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
57.	Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
58.	Общество с ограниченной ответственностью «ЖК Московский»	196084, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 115, литер А, комната 435	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
59.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Девелопмент»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, кабинет 2.22	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
60.	Общество с ограниченной ответственностью «ЛСС-строй»	194017, Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 50, литер А, пом. 33-Н, каб. 12	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
61.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонАктив»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, кабинет 9.15	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

			общество			
62.	Общество с ограниченной ответственностью «Управление механизации «Эталон»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, кабинет 0.09	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
63.	Акционерное общество Специализированный застройщик «Белоостровская 28»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 9.11	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
64.	Общество с ограниченной ответственностью «Золотая звезда»	143409, Московская обл., г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, стр. 2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
65.	Общество с ограниченной ответственностью «ДАЙКАР»	127051, Москва, Цветной бульвар, д. 22, стр. 1	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	30.12.2020	-	-
66.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛС-Риэлти»	129345, Москва, ул. Тайнинская, домовл. 9, стр. 7а	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
67.	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дмитровская»	127247, Москва, Дмитровское шоссе, д. 107, стр. 1, пом. 1 ком. 1-6	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
68.	Акционерное общество «ЗАТОНСКОЕ»	143408, Московская обл., г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, стр. 2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
69.	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Инвест»	143409, Московская обл., г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, стр. 2, пом. 9	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
70.	Общество с ограниченной ответственностью «Летний сад»	143409, Московская обл., Красногорский р-н, г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, стр. 2, пом. 12	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

71.	Акционерное общество «Комплект»	113114, Москва, Летниковская ул., д. 4	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
72.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Летниковская»	143409, Московская обл., г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, стр. 2, пом. 27	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
73.	Закрытое акционерное общество «АРТ-БИЗНЕС-ТВ»	123056, Москва, ул. 2-я Брестская, д. 43, стр. 4, этаж 4, кабинет 2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
74.	Общество с ограниченной ответственностью «Нева-Инвест»	143409, Московская обл., г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, стр. 2, эт./пом. 2/31	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
75.	Общество с ограниченной ответственностью «Волна-Инвест»	143409, Московская обл., г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, стр. 2, помещение 26	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
76.	Общество с ограниченной ответственностью «Тёплый дом»	143409, Московская обл., г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, стр. 2, эт./пом. 1/4	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
77.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонСтрой»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 4.07	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
78.	Общество с ограниченной ответственностью «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон»	143408, Московская обл., г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 8, пом. 46	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
79.	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Прогресс»	143408, Московская обл., г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, стр. 2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
80.	Общество с ограниченной	197348, Санкт-Петербург, Богатырский	Лицо принадлежит к той группе лиц, к	19.02.2019	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ** Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год  
(тыс. руб., если не указано иное)

	ответственностью «ЭталонПроект»	пр., д. 2, литер А, каб. 4.01	которой принадлежит данное акционерное общество			
81.	Общество с ограниченной ответственностью «СПМ-жилстрой»	143409, Московская обл., г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, стр. 2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
82.	Акционерное общество «Управление свабойных работ «Нулевик»	197227, Санкт- Петербург, ул. Гаккелевская, д. 21, литер А, пом. 49Н, комн. 21	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
83.	Акционерное общество «Строительное управление №267»	197348, Санкт- Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, кабинет 3.01	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
84.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПромстро й»	197348, Санкт- Петербург, Богатырский пр., д. 2, литера А, каб. 3.23	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
85.	Общество с ограниченной ответственностью «Научно- технический центр «Эталон»	197348, Санкт- Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 9.16	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
86.	Общество с ограниченной ответственностью «ЛенСпецСМУ- Комфорт»	197348, Санкт- Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, кабинет 7.01	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
87.	Акционерное общество «УПТК- ЛенСпецСМУ»	197348, Санкт- Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, кабинет 2.07	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
88.	Акционерное общество «Новатор»	197348, Санкт- Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, кабинет 6.25	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
89.	Акционерное общество «Сервис- Недвижимость»	197348, Санкт- Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, кабинет 2.34	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
90.	Акционерное общество «ЛенСпецСМУ-	197348, Санкт- Петербург, Богатырский пр., д. 2, литера А, каб.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит	19.02.2019	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

	Реконструкция»	5.01	данное акционерное общество			
91.	Акционерное общество «Центральное управление недвижимости»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 2.18	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
92.	Акционерное общество «Электронстрой»	197348, Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 18, литера А, пом. 130Н, офис 5-130	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.02.2019	-	-
93.	Общество с ограниченной ответственностью «РАЗВИТИЕ»	115280, г. Москва, ул. Автозаводская, д. 22, пом. 309	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	21.06.2019	-	-
94.	Довженко Вадим Викторович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	14.06.2019	-	-
95.	Харитонов Олег Владимирович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	19.10.2018	-	-
96.	Бородин Юрий Алексеевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	09.04.2019	-	-
97.	Журихин Алексей Иванович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество	13.11.2019	-	-
98.	Роспотнюк Виктор Яковлевич	-	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	19.02.2019	-	-
99.	Пожидаев Михаил Юрьевич	-	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	04.12.2020	-	-
100.	Панин Сергей Александрович	-	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	22.09.2020	-	-
101.	Сперанский Дмитрий Игоревич	-	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	19.02.2019	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

			общество			
102.	Потапова Марина Александровна	-	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	12.06.2020	-	-
103.	Девлет-Кильдиев Амир Халимович	-	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	15.09.2019	-	-
104.	Прокудин Евгений Николаевич	-	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	19.02.2019	-	-
105.	Воронин Александр Владимирович	-	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	19.02.2019	-	-
106.	Дюмин Николай Иванович	-	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	19.02.2019	-	-
107.	Гарипов Артур Гумарович	-	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	02.04.2020	-	-
108.	Гавриленко Геннадий Георгиевич	-	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	19.02.2019	-	-
109.	Гусев Геннадий Викторович	-	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	19.02.2019	-	-
110.	Черников Сергей Александрович	-	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	19.02.2019	-	-
111.	Гусейнов Хадис Мусабегович	-	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	27.03.2020	-	-
112.	Понкратов Роман Александрович	-	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	19.02.2019	-	-
113.	Щекочихин Роман Иванович	-	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	19.02.2019	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

114.	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»	129626, Москва, ул. Новоалексеевская, д. 16, стр. 16, каб. 16	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	19.02.2019	-	-
115.	Ловцевич Наталья Сергеевна	-	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	28.03.2019	-	-
116.	Крайнюков Илья Владимирович	-	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	30.12.2020	-	-
117.	Чурпита Александр Вячеславович	-	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	22.07.2020	-	-
118.	Кашеев Игорь Николаевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	22.10.2020	-	-
119.	Строганов Владимир Александрович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	18.02.2020	-	-
120.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ»	115432, г. Москва, проспект Андропова, д.18, корп. 9, этаж 17, комн. 1	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	12.02.2020	-	-
121.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭТАЛОН ИННОВАЦИИ"	197348, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПРОСПЕКТ БОГАТЫРСКИЙ, ДОМ 3, КОРПУС 3 СТР1, КАБИНЕТ 16.02	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	03.11.2020	-	-
122.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, кабинет 2.22	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	31.01.2020	-	-
123.	Крылов Денис Александрович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	27.11.2020	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

*Операции между связанными сторонами и информация о денежных потоках между связанными сторонами*

Наименование организации	Услуга	Доходы, сумма	Расходы, сумма.
ООО «Эталон-Инвест»	Услуги управления проектом		12 285
	Услуги аренды	3 894	
АО «Лидер-Инвест»	Услуги управления		48 000
	Услуги эксплуатации	677	
	Услуги аренды	3 913	
ООО «ЛидерТехИнвест»	Услуги аренды	-	
Специализированный застройщик «Нагатино-1»	Услуги коммунальные	3 677	
	Реализация проектной документации	12 827	
ООО «Эталон-проект»	Проектные работы		103 822
Специализированный застройщик «Нагатино-2»	Услуги коммунальные	4 097	
	Реализация проектной документации	65 204	
Зорге 3	Услуги по обслуж.и эксплуатации	278	
СЗ ФОТИЕВОЙ 5 ООО	Услуги по обслуж.и эксплуатации	267	
СЗ ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ ООО	Услуги по обслуж.и эксплуатации	252	

По состоянию на 31.12.2020г. сумма дебиторской задолженности связанных сторон составляет 88 469 тыс. руб.:

	Сумма
ООО «Эталон-Инвест»	324
АО «Лидер-Инвест»	2 002
ООО «ЛидерТехИнвест»	-
Специализированный застройщик «Нагатино-1»	16 504
Специализированный застройщик «Нагатино-2»	69 301
ООО «Эталон-проект»	-
Зорге 3	208
СЗ ФОТИЕВОЙ 5 ООО	67
СЗ ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ ООО	63

По состоянию на 31.12.2020г. сумма кредиторской задолженности связанных сторон составляет 161 674 тыс. руб.:

	Сумма
ООО «Эталон-Инвест»	12 769
АО «Лидер-Инвест»	96 465
ООО «ЛидерТехИнвест»	1 670
Специализированный застройщик «Нагатино-1»	-
Специализированный застройщик «Нагатино-2»	-
ООО «Эталон-проект»	50 770
Зорге 3	-
СЗ ФОТИЕВОЙ 5 ООО	-
СЗ ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ ООО	-

*Информация о денежных потоках между связанными сторонами*

Наименование показателя	За 2020г.	За 2019г.
<b>Поступления – всего, в том числе:</b>	<b>96 736</b>	<b>47 334</b>
ООО «Эталон-Инвест»	5 192	-
АО «Лидер-Инвест»	-	29 043
ООО «ЛидерТехИнвест»	973	9 000
Специализированный застройщик «Нагатино-1»	3 766	48
Специализированный застройщик «Нагатино-2»	2 960	-
ООО «Эталон-проект»	83 386	9 243
Зорге 3	70	-
СЗ ФОТИЕВОЙ 5 ООО	200	-
СЗ ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ ООО	189	-

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

*Вознаграждение основному управленческому персоналу*

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

	Величина выплат в 2020	Величина выплат в 2019	Величина выплат в 2018
<i>Краткосрочные выплаты (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты)</i>	0	0	0
Заработная плата, вкл. премии	39 600	10 648	8 524
Оплата отпусков	4 827	1 372	1 740
Страховые взносы	11 165	2 714	1 837
Оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п.	0	0	0
<i>Долгосрочные выплаты (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты):</i>	Не производились	Не производились	Не производились

Долгосрочные вознаграждения, а именно: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности), вознаграждения в виде опционов, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и иные долгосрочные вознаграждения, не производились основному управленческому персоналу.

### 33. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

#### *Оценочные обязательства*

	За 2020	За 2019
<b>Оценочные обязательства</b>	<b>1 741</b>	<b>387 819</b>
Резервы предстоящих расходов	-	-
Резерв ежегодных отпусков	1 741	870
Резервы на судебные расходы	-	226 553

Информация об оценочных обязательствах приведена в табличной форме №7.

#### *Условные обязательства*

Общество выступает ответчиком по исковым требованиям, предъявленным в адрес Общества. Резерв по незавершенным судебным разбирательствам не создавался, так как при вероятности исхода судебных дел, оцененной как «низкая», «средняя» резерв не создается.

На отчетную дату отсутствуют незавершенные судебные разбирательства, в которых Общество выступает ответчиком, и по оценке Общества вероятность исхода судебных дел, определяется как «высокая».

Данные за 2019г. скорректированы ретроспективно. Корректировка отражена в таблице в п.13.

### 34. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ВЫДАННЫХ И ПОЛУЧЕННЫХ

По состоянию на 31.12.2020г. полученные обеспечения (полученные от подрядчика обеспечения обязательств по договору) составляют 632 тыс.руб.

Выданы обеспечения обязательств по состоянию на 31.12.2020г.:

- 1) залог будущих имущественных прав (ПАО Сбербанк) по договору купли-продажи недвижимой вещи с АО «Райффайзенбанк» от 15.08.2019г., которая будет создана в будущем, в сумме 1 644 491 тыс.руб.
- 2) поручительство за АО «ГК «Эталон» по договору №4713 от 12.02.2019 ПАО Сбербанк в сумме 13 700 415 тыс.руб.
- 3) поручительство за АО «ГК «Эталон» по договору 4747/42 от 05.11.2019 ПАО Сбербанк в сумме 14 641 686 тыс.руб.

Общество не ожидает возникновения ситуаций, при которых потребуется использование данных обеспечений для погашения обязательств.

Информация о полученных и выданных обеспечениях приведена в таблице №8.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

### **35. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

В 2020г. чрезвычайные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, не возникали.

### **36. РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

В 2020 году на мировых рынках наблюдается значительная нестабильность, вызванная вспышкой коронавируса и другими факторами, такими как резкое снижение цен на нефть и фондовых индексов, а также обесценение российского рубля. Указанные обстоятельства не оказали влияния на деятельность Общества и на способность его продолжать свою деятельность.

Система управления рисками регулярно анализируется Обществом с целью оперативного внесения необходимых корректировок в связи с изменением рыночных условий. По результатам анализа чувствительности Общества к рискам, была определена вероятность наступления каждого риска.

<b>Вид риска</b>	<b>Факторы, с которыми связано возникновение риска</b>	<b>Вероятность наступления</b>
Рыночные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют	Низкое
Кредитные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставления отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги)	Низкое
Риск ликвидности	С возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заказавшим по полученным кредитам и займам. (в том числе в форме облигаций, векселей), др.	Низкое
Правовые риски	С изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства	Низкое
Страновые и региональные риски	С политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика	Низкое
Репутационный риск	С уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участии в ценовом сговоре и т.п.	Низкое

### **37. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ**

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности отсутствуют.

### **38. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Под информацией по прекращаемой деятельности понимается информация, раскрывающая часть деятельности организации (такую, как сегмент, его часть либо совокупность сегментов) по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2020 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности и в соответствии с принятым организацией решением подлежит прекращению.

В 2020 году уполномоченным органом Общества не принималось решение о прекращении части деятельности Общества.

Президент  
АО «Лидер-Инвест» -  
Управляющей организации  
АО «Московский бизнес инкубатор»

М.С. Берлович

15.02.2021

