

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710001		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	<b>Акционерное общество "Специализированный застройщик "Московский бизнес инкубатор"</b>	ИНН	70190999		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7725237240		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКЕИ	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		
Местонахождение (адрес)	<b>643,115432,Москва г.,,Андропова пр-кт,18,5,IX, ком. 12,дом,корпус,помещение</b>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ЮНИКОН АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7716021332
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1037739271701

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
1,14	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2,15	Основные средства	1150	314 666	315 409	296 631
2,16	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 017 205	1 152 196	1 229 433
3,17	Финансовые вложения	1170	60	60	60
	Отложенные налоговые активы	1180	1 298 306	963 394	426 111
18	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>2 630 237</b>	<b>2 431 060</b>	<b>1 952 235</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4,19	Запасы	1210	9 478 116	4 710 775	1 367 663
4,19	Незавершенное строительство	1212	9 383 583	4 617 070	1 272 447
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	934 523	337 806	97 622
5,20	Дебиторская задолженность	1230	2 191 484	1 637 512	882 358
3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
21	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	500	174 283	1 964
22	Прочие оборотные активы	1260	27 690	41 570	467
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>12 632 313</b>	<b>6 901 946</b>	<b>2 350 074</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>15 262 550</b>	<b>9 333 006</b>	<b>4 302 309</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
23	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
23	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	6 919
23	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	600 000	600 000	600 000
23	Резервный капитал	1360	50	50	50
23	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(5 808 423)	(4 282 828)	(4 701 008)
	Итого по разделу III	1300	(5 207 373)	(3 681 778)	(4 093 039)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5,24	Заемные средства	1410	16 505 048	9 561 630	6 246 653
	Отложенные налоговые обязательства	1420	80 893	103 334	89 700
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5,26	Прочие обязательства	1450	32 186	546 791	536 973
	Итого по разделу IV	1400	16 618 127	10 211 755	6 873 326
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5,24	Заемные средства	1510	1 470 804	1 404 363	1 337 923
5,26	Кредиторская задолженность	1520	2 326 155	1 396 909	182 358
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7,33	Оценочные обязательства	1540	1 619	1 757	1 741
5,26	Прочие обязательства	1550	53 219	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 851 797	2 803 029	1 522 022
	<b>БАЛАНС</b>	1700	15 262 550	9 333 006	4 302 309

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Володин Дмитрий Олегович**  
(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022г.

3 марта 2023 г.



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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	<b>Акционерное общество "Специализированный застройщик "Московский бизнес инкубатор"</b>		70190999		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7725237240		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
27	Выручка	2110	150 798	213 786
6,28	Себестоимость продаж	2120	(162 561)	(179 533)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(11 763)	34 253
6,28	Коммерческие расходы	2210	(302 146)	(419 698)
6,28	Управленческие расходы	2220	(145 036)	(196 675)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(458 945)	(582 120)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
29	Проценты к получению	2320	14 133	16 629
29	Проценты к уплате	2330	(761 351)	(579 601)
29	Прочие доходы	2340	322 704	1 207 485
29	Прочие расходы	2350	(1 001 140)	(305 668)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 884 599)	(243 275)
25	Налог на прибыль	2410	357 352	544 532
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
25	отложенный налог на прибыль	2412	357 352	544 532
	Прочее	2460	1 652	26 670
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 525 595)	327 927

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 525 595)	327 927
30	Справочно	2900		
	Базовая прибыль (убыток) на акцию		(1 526)	328
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

Руководитель

(подпись)

Володин Дмитрий  
Олегович

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022 г.

3 марта 2023 г.



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

		Коды		
		0710004		
Форма по ОКУД	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	Акционерное общество "Специализированный застройщик "Московский бизнес инкубатор"	70190999		
Идентификационный номер налогоплательщика		7725237240		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		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 2020 г.	3100	1 000	-	606 919	50	(4 701 008)	(4 093 039)
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	411 261	411 261
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	327 927	327 927
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение	3213	X	X	-	X	83 334	83 334
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	(6 919)	-	6 919	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение	3223	X	X	(6 919)	X	6 919	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. За 2022 г.	3200	1 000	-	600 000	50	(4 282 828)	(3 681 778)
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	-	-	-	-	(1 525 595)	(1 525 595)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 525 595)	(1 525 595)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	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 2022 г.	3300	1 000	-	600 000	50	(5 808 423)	(5 207 373)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	(4 093 039)	327 927	-	(3 765 112)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	83 334	83 334
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(4 093 039)	327 927	83 334	(3 681 778)
в том числе: нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(4 701 008)	327 927	-	(4 373 081)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	90 253	90 253
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(4 701 008)	327 927	90 253	(4 282 828)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	607 969	-	-	607 969
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	(6 919)	(6 919)
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	607 969	-	(6 919)	601 050

## 3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3800	(5 207 373)	(3 681 778)	(4 093 039)

Руководитель

(подпись)

Володин Дмитрий Олегович

(подпись)

Представитель по доверенности от 19.04.2022г.

3 марта 2023 г.





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

		Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
	Акционерное общество "Специализированный застройщик			0710005		
Организация	"Московский бизнес инкубатор"		по ОКПО	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН	7725237240		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий		по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность		по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	529 929	1 320 551
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	160 415	165 946
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	369 514	1 154 605
Платежи - всего	4120	(6 944 545)	(4 013 528)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 065 560)	(3 455 390)
в связи с оплатой труда работников	4122	(83 177)	(62 991)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(398)
налога на прибыль организаций	4124	(3 198)	(4 744)
прочие платежи	4129	(1 792 610)	(490 005)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(6 414 616)	(2 692 977)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	66 868
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	36 868
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	30 000
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 018)	(3 787)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 018)	(3 787)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 018)	63 081

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	8 101 505	4 056 417
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	8 101 505	4 056 417
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 859 647)	(1 254 202)
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	(1 852 159)	(1 254 202)
арендные платежи	4324	(7 488)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	6 241 858	2 802 215
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(173 776)	172 319
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	174 283	1 964
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	500	174 283
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(7)	-

Руководитель

(подпись)

**Володин Дмитрий Олегович**

(электронная подпись)

Представитель по доверенности от 19.04.2022г.

3 марта 2023 г.



**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		Поступило	Изменение за период				Пересеченка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Выбыло		начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения						
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	254	(254)	-	(254)	254	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	254	(254)	-	-	-	-	254	(254)
в том числе:													
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101	за 2022г.	254	(254)	-	(254)	254	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	254	(254)	-	-	-	-	254	(254)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-



## 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	Описано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5181	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Володин Дмитрий Олегович  
(подпись)

Представитель по доверенности от 18.04.2022г.

3 марта 2023 г.



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступила	Изменения за период				На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Выбыло объектов	накопленная амортизация и убытки от обесценения	наисчислено амортизации	корректировка в связи с переходом на ФСБУ 62	До корректировки		После корректировки	
										персональная стоимость	накопленная амортизация	персональная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	538 329	(222 920)	46 358	(33 399)	4 188	(17 891)	-	-	-	551 289	(236 623)
в том числе:	5210	за 2021г.	509 578	(212 947)	36 799	(8 047)	1 624	(21 248)	3 651	535 760	(234 028)	538 329	(222 920)
Здания	5201	за 2022г.	184 554	(82 442)	3 265	(28 743)	4 188	(2 249)	-	-	-	161 076	(80 503)
Офисное оборудование	5202	за 2022г.	172 885	(54 685)	17 328	(5 659)	235	(11 465)	3 469	189 397	(66 150)	194 554	(82 442)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5203	за 2022г.	69 825	(36 934)	448	(8 656)	-	(2 822)	-	-	-	65 817	(39 794)
Сооружения	5204	за 2022г.	240 610	(91 440)	9 496	-	-	(8 419)	-	-	-	240 610	(91 440)
Земельные участки	5205	за 2022г.	10 450	-	32 269	-	-	(3 186)	-	-	-	42 719	(3 186)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5206	за 2022г.	179	(162)	862	-	-	(113)	-	-	-	1 060	(275)
Многолетние насаждения	5207	за 2022г.	32 589	(11 893)	-	-	-	(1 063)	-	-	-	32 589	(11 893)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности	5220	за 2022г.	2 777 013	(1 624 817)	76 943	(95 700)	42 573	(159 207)	-	-	-	2 758 256	(1 741 051)
в том числе:	5230	за 2021г.	2 901 570	(1 672 197)	-	(124 557)	80 262	(68 217)	86 275	2 762 297	(1 725 361)	2 777 013	(1 624 817)
Другие виды основных средств	5221	за 2022г.	3 388	(2 243)	-	(1 578)	1 578	(134)	-	-	-	810	(799)
Здания	5222	за 2022г.	346 645	(91 836)	89 268	(46 374)	8 684	(17 494)	-	-	-	389 536	(100 638)
Сооружения	5223	за 2022г.	1 422 524	(729 619)	-	-	-	(64 544)	-	-	-	1 422 524	(794 163)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5224	за 2022г.	1 005 457	(801 129)	7 677	(47 748)	32 712	(77 035)	-	-	-	965 288	(848 452)

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаключенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	81 518	-	(81 518)
	5250	за 2021г.	-	20 099	-	(20 099)
в том числе:						
Система диспетчеризации ЦТП -1	5241	за 2022г.	-	311	-	(311)
	5251	за 2021г.	-	-	-	-
Система диспетчеризации ЦТП -2	5242	за 2022г.	-	311	-	(311)
	5252	за 2021г.	-	-	-	-
Узел учета по воде ВЗЛЕТ МР УРСВ-510 ц №2200113 (Проект Андропова, дом 20, стр. 7, участка БК-2а)	5243	за 2022г.	-	448	-	(448)
	5253	за 2021г.	-	-	-	-
Работы по доработке макета "Nagallo I-Land"	5244	за 2022г.	-	470	-	(470)
	5254	за 2021г.	-	-	-	-
Работы по реконструкции макета "Nagallo I-Land"	5245	за 2022г.	-	144	-	(144)
	5255	за 2021г.	-	-	-	-
Временное электроснабжение - 1 Участок 1.7, 2-й этап Админ-деловое здание	5246	за 2022г.	-	9 495	-	(9 495)
	5256	за 2021г.	-	-	-	-
Временное ограждение строительной площадки на объекте "Уч.1.6 Жилой комплекс"	5247	за 2022г.	-	1 197	-	(1 197)
	5257	за 2021г.	-	-	-	-
Здание код.номер 77.05.0002007.1015 (очаг.ооор)	5248	за 2022г.	-	20 683	-	(20 683)
	5258	за 2021г.	-	-	-	-
Трансформаторная подстанция Автозащитки, 23, строкн 438	5249	за 2022г.	-	730	-	(730)
	5259	за 2021г.	-	-	-	-
M-05-055370 (1.7 Р46) от 05.08.2020		за 2022г.	-	17 029	-	(17 029)
		за 2021г.	-	-	-	-
Архитектурный демонстрационный макет объекта "Жилой остров Nagallo I-Land" 2600/2405мм		за 2022г.	-	268	-	(268)
		за 2021г.	-	-	-	-
Компьютер Lenovo V50s-07IMB 11EP0010RU i5-1040 + Монитор 23.8" BenQ GW2480E		за 2022г.	-	-	-	-
Intel i5, 8GB, 1TB, Windows 10		за 2021г.	-	57	-	(57)
Компьютер Lenovo V50s-07IMB 11EP0010RU i5-1040 + Монитор 23.8" BenQ GW2480E		за 2022г.	-	-	-	-
Intel i5, 8GB, 1TB, Windows 10		за 2021г.	-	57	-	(57)
Переносная электрическая машина для чистки труб Rothenberger R600, 400Вт, 5 спиралей 22мм 12673		за 2022г.	-	-	-	-
		за 2021г.	-	130	-	(130)
Временное электроснабжение на объекте "Уч.1.7 2-й этап строительства Административно-деловое здание"		за 2022г.	-	-	-	-
		за 2021г.	-	11 754	-	(11 754)
Промышленный Вышка ВСП 1,2x2,0 т=8,5м B71298		за 2022г.	-	-	-	-
		за 2021г.	-	48	-	(48)
Котел электрический 24кВт		за 2022г.	-	-	-	-
		за 2021г.	-	41	-	(41)
Циркуляционный насос с двумя роторами в исполнении Mine Well Verulno-PL 40/120-1,5/2-2131281		за 2022г.	-	-	-	-
		за 2021г.	-	54	-	(54)
Дизельная электростанция Алмут АД-500С-Т400-1ПМ17 (DOOBAN) в контейнере СЕВЕР ПСК-6		за 2022г.	-	-	-	-
		за 2021г.	-	3 787	-	(3 787)
Котел электрический PRACTIC-50		за 2022г.	-	-	-	-
		за 2021г.	-	89	-	(89)
ОРУН-23 кВ, уличной установки на базе ящика RM6		за 2022г.	-	-	-	-
		за 2021г.	-	4 104	-	(4 104)

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

Наименование показателя	Код	Изменения за период	
		за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	614	-
в том числе:			
Архитектурный демонстрационный макет объекта "Жилой остров Nagallo I-Land" 2600/2405мм	5261	614	-
Увеличение 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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	623 956	672 864	1 026 309
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	42 719	10 450	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	6 284 956	7 887 320	8 084 267
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (авток и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость нематериальных основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель

Володин Дмитрий  
ОлеговичПредставитель по доверенности от 19.04.2022 г.  
3 марта 2023 г.





## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Володин Дмитрий  
Олегович

(подпись)

Представитель по доверенности от 10.04.2022г.

3 марта 2023 г.



**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало периода				Изменения за период				На конец периода		
			себестоимость	стоимость резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыли			себестоимость	стоимость резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себестоимость	стоимость резерва под снижение стоимости	убыток от снижения стоимости				оборот запасов между не группами (подгрупп)
Запасы - всего	5400	за 2022г.	4 710 775	-	4 710 775	8 425 829	(558 588)	-	-	X	8 478 116	-	8 478 116
	5420	за 2021г.	1 367 663	-	1 367 663	4 168 220	(832 833)	-	5 725	X	4 710 775	-	4 710 775
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	253	-	253	20 080	(19 456)	-	-	2 116	877	-	877
	5421	за 2021г.	76	-	76	7 866	(7 488)	-	(199)	25	253	-	253
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	83 448	-	83 448	2 289	(2 061)	-	-	-	83 656	-	83 656
	5423	за 2021г.	85 140	-	85 140	-	(1 692)	-	-	-	83 448	-	83 448
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	4	-	4	11 676	(11 680)	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	4
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	365 747	(365 747)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	230 374	(230 374)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	302 146	(302 146)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	419 699	(419 699)	-	-	-	-	-	-
Затраты на строительство объектов недвижимости, с целью на продажу	5407	за 2022г.	4 617 070	-	4 617 070	4 623 991	(57 478)	-	-	186 179	9 283 583	-	9 283 583
	5427	за 2021г.	1 272 447	-	1 272 447	3 519 277	(171 579)	-	5 924	962 279	4 617 070	-	4 617 070

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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

Володин Дмитрий  
Снегович

Представитель по доверенности от 16.04.2023 г.  
3 марта 2023 г.



**Б. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**Б.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода			
			уплатены по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- и краткосрочную задолженность	перевод на дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	уплатены по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (кроме долга по сделке, описанной)	применяются штрафы и иные начисления	погашение	отписаны на финансовый результат	восстановление резерва						
Долговая дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	на 2021г.	15 600	-	-	-	-	(15 600)	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	на 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2022г.	15 600	-	-	-	-	(15 600)	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	на 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5506	на 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	на 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5523	на 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	на 2022г.	2 236 961	(59 450)	1 562 899	-	(1 014 016)	-	4 935	-	108	47	2 785 999	(59 450)	
	5530	на 2021г.	1 627 859	(96 151)	3 927 427	-	(3 518 338)	-	361 702	-	-	12	2 236 961	(59 450)	
в том числе:															
	5511	на 2022г.	329 026	(188 783)	309 560	-	(264 370)	-	9 350	-	-	-	284 216	(182 433)	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	на 2021г.	728 966	(260 485)	1 328 909	-	(1 735 008)	-	361 702	-	-	-	329 026	(188 783)	
Авансы выданные	5513	на 2022г.	1 251 398	-	1 033 743	-	(387 876)	-	(415)	-	-	-	1 897 329	(415)	
	5514	на 2021г.	624 325	-	1 162 180	-	(514 947)	-	-	-	-	-	1 251 398	-	
Прочая	5515	на 2022г.	656 379	(410 687)	319 566	-	(371 678)	-	-	-	108	47	624 432	(410 687)	
	5516	на 2021г.	487 572	(410 687)	1 437 178	-	(1 268 383)	-	-	-	-	12	656 379	(410 687)	
	5517	на 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5518	на 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5519	на 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5500	на 2022г.	2 236 961	(59 450)	1 562 899	-	(1 014 016)	-	4 935	X	108	47	2 785 999	(59 450)	
	5530	на 2021г.	1 643 508	(96 151)	3 927 427	-	(3 533 868)	-	361 702	X	-	12	2 236 961	(59 450)	

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	на 31 декабря 2022 г.		на 31 декабря 2021 г.		на 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	593 450	-	594 515	-	12 650	-
в том числе:							
расчеты с поставщиками и заказчиками	5541	188 783	-	193 433	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансов платоней, перевозчик)	5542	-	-	415	-	12 650	-
прочие	5543	410 667	-	412 667	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Увеличения за период						Остаток на конец периода		
				полученные		выбыли		переклад на долги в краткосрочную задолженность	переклад на дебиторской в кредиторскую задолженность		переклад на кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	применяются проценты, штрафы и иные начисления	погашения	оплате на финансовый результат					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2022г. за 2021г.	10 108 421 7 584 576	8 229 624 4 096 867	694 072 569 676	(2 495 082) (1 254 655)	- (857 100)	- -	- -	- -	18 537 234 10 108 421	
в том числе:												
кредиты	5552 5572	за 2022г. за 2021г.	1 925 864 -	3 644 155 1 525 840	4 947 34	- -	- -	- -	- -	- -	- -	5 174 807 1 925 864
займы	5553 5573	за 2022г. за 2021г.	8 035 796 7 584 576	4 583 933 2 530 577	689 484 568 654	(1 958 741) (1 254 655)	- (1 393 441)	- -	- -	- -	- -	11 330 441 8 035 796
прочие	5554 5574	за 2022г. за 2021г.	548 791 -	340 791 10 450	21 735 -	(536 341) -	- -	- -	- -	- -	- -	32 186 548 791
	5555 5575	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	X X	- -	- -
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5550 5560	за 2022г. за 2021г.	2 801 272 718 899	1 848 432 1 446 828	92 10 922	(890 772) (232 289)	- 457 100	- -	100 -	- -	47 12	3 860 178 2 801 272
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5561	за 2022г. за 2021г.	833 875 585 535	1 730 118 1 440 413	- -	(421 214) (159 732)	- (536 341)	- -	- -	- -	47 -	2 347 724 833 875
авансы полученные	5562 5562	за 2022г. за 2021г.	457 077 533 861	83 748 574	- -	(475 256) (76 438)	- -	- -	- -	- -	- -	75 589 457 077
расчеты по налогам и взносам	5563 5563	за 2022г. за 2021г.	8 566 203	183 8 941	93 -	(3 202) (100)	- -	100 -	- -	- -	12 -	2 862 8 956
кредиты	5564 5564	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
займы	5565 5565	за 2022г. за 2021г.	1 454 363 -	66 441 -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	1 470 804 1 454 363
прочие	5566 5566	за 2022г. за 2021г.	1 53 219	1 53 219	10 922 (1)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	1 53 219
	5567 5567	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	X X	- -	- -
Итого	5550 5570	за 2022г. за 2021г.	12 909 693 8 303 275	10 178 256 5 573 695	804 164 679 652	(3 394 854) (1 488 683)	- -	X -	100 -	47 12	47 12	20 997 412 12 909 693

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

Руководитель

Володин Дмитрий  
Олегович  
(инициалы фамилия)

Представитель по доверенности от 19.04.2022г.  
3 марта 2023 г.



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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	6 279	3 468
Расходы на оплату труда	5620	58 754	43 705
Отчисления на социальные нужды	5630	16 092	12 011
Амортизация	5640	54 660	60 925
Прочие затраты	5650	460 202	673 974
Итого по элементам	5660	595 987	794 083
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	13 761	1 692
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(209)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	131
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	609 539	795 906

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

Руководитель \_\_\_\_\_

(подпись)

Володин Дмитрий  
Олегович

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022г.

3 марта 2023 г.





## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Примено	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1 757	5 457	(5 549)	(48)	1 619
в том числе:						
Резервы предстоящих расходов	5701	1 757	5 457	(5 549)	(48)	1 619

Руководитель

(подпись)

Володин Дмитрий  
Олегович

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 16.04.2022г.

3 марта 2023 г.



## 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Получение - всего	5800	650 000	-	632
в том числе:				
Получение от подрядчика обеспечения обязательств	5801	650 000	-	632
Выданы - всего	5810	54 694 953	38 602 545	29 986 592
в том числе:				
Залог имущественных прав	5811	30 222 464	12 202 448	1 644 491
Залог имущественных прав	5812	20 284 426	26 108 763	28 342 101
Итого	5813	4 188 061	291 334	-

Руководитель

(подпись)

Володин Дмитрий  
Олегович

(информация подписки)

Представитель по доверенности от 19.04.2022г.

3 марта 2023 г.



## 9. Государственная помощь

Наименование показателя		Код	за 2022г.		за 2021г.	
Получено бюджетных средств - всего		5900	-	-	-	-
в том числе:						
на текущие расходы		5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы		5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
	за 2022г.	5910	-	-	-	-
	за 2021г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2022г.	5911	-	-	-	-
	за 2021г.	5921	-	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Володин Дмитрий  
Олегович  
(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022г.

3 марта 2023 г.



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)

## 10. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

29.01.2021г. внесена запись в ЕГРЮЛ о смене наименования: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» (сокращенное наименование – АО «Специализированный застройщик «МБИ»).

28.12.2021г. внесена запись в ЕГРЮЛ о смене юридического адреса на 115432, г.Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Даниловский, пр-кт Андропова, д. 18, корп. 5, помещение IX, комната 12.

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

Получено разрешение на строительство №77-126000-019210-2020 от 21.10.2020г. на объект «Участок 1.7. 2-й этап строительства. (Административно-деловое здание).

Получено разрешение на строительство №77-126000-019414-2021 от 24.02.2021г. на объект «Участок 1.2. 2-й этап строительства. Жилой комплекс переменной этажности с подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями».

Получено разрешение на строительство №77-126000-020064-2022 от 09.03.2022г. на объект «Участок 1.7. 1-й этап строительства. Жилой комплекс с подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями».

Получено разрешение на строительство №77-05-020589-2022 от 16.12.2022г. на объект «Участок 1.7. 2-й этап строительства. Жилой комплекс с подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями».

Общество зарегистрировано по адресу: 115432, г.Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Даниловский, д. 18, корп. 5, этаж 7, помещение IX, комната 12.

Почтовый адрес Общества: 115432, г.Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Даниловский, д. 18, корп. 5, этаж 7, помещение IX, комната 12.

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

По состоянию на 31.12.2022г. дочерних и зависимых обществ, обособленных подразделений организация не имеет.

Численность работников Общества составляет по состоянию на 31 декабря 2022г. – 56 человек.

### Информация о владельцах Общества.

По состоянию на 31 декабря 2022 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 «ЭТАЛОН-ФИНАНС» (ИНН 7705619586, КПП 770801001, местонахождение: 115432, г. Москва, пр-кт Андропова, дом № 18, корпус 9)	1 000	100%

Решением №20-21 от 23.12.2021 Единственного акционера АО «Специализированный застройщик «МБИ» принято решение передать полномочия Единственного исполнительного органа Общества Управляющей организации – Акционерному обществу «Группа компаний «Эталон» (договор о передаче

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)

полномочий единоличного исполнительного органа Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» № б/н от 09.01.2022г.).

Лицо, ответственное за ведение бухгалтерского учета – главный бухгалтер проекта Срегина Ольга Александровна (доверенность №35 от 20.12.2021г). Договор с АО ГК «Эталон» № 182/2021-МБИ от 16.04.2021г.

Ответственность за организацию внутреннего контроля несет Президент АО «ГК «Эталон» - управляющей организации АО «Специализированный Застройщик «МБИ» Щербина Г.Ф.

#### **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 кад.н. 77:05:0002007:6405, расположенном по адресу: г. Москва, проспект Андропова, ведется строительство Административно-делового здания по договору с АО Райффайзенбанк о купле-продаже недвижимой вещи, которая будет создана в будущем, на основании разрешения на строительство №77-126000-019210-2020 от 21.10.2020г.

На земельном участке кад.н. 77:05:0002007:6382, расположенном по адресу: г. Москва, проспект Андропова, ведется строительство Жилого комплекса переменной этажности с подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями (Nagatino i-Land, участок 1.2) на основании разрешения на строительство №77-126000-019414-2021 от 24.02.2021г.

На земельном участке кад.н. 77:05:0002007:6383, расположенном по адресу: г.Москва, внутригородское муниципальное образование Даниловское, пр-кт Андропова, ведется строительство Жилого комплекса с подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями (Nagatino i-Land, участок 1.7) (этап 1), на основании разрешения на строительство N77-126000-020064-2022 от 09.03.2022г.

На земельном участке кад.н. 77:05:0002007:6383, расположенном по адресу: г.Москва, внутригородское муниципальное образование Даниловское, пр-кт Андропова, ведется строительство Жилого комплекса с подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями (Nagatino i-Land, участок 1.7) (этап 2), на основании разрешения на строительство N77-05-020589-2022 от 16.12.2022г.

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

### *Основа составления бухгалтерской отчетности*

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.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)

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 и доходные вложения.**

Учет основных средств вести в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», начиная с отчетности за 2022 год. Переход на ФСБУ 6/2020 производить альтернативным методом в соответствии с п.49 стандарта. В бухгалтерской отчетности за 2022 г. не пересчитывать сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, производить единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на конец периода, предшествующего отчетному (на 31.12.2021). Проводки по единовременной корректировке не формируют показатели отчетности на 31.12.2021.

Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считать их первоначальную стоимость (с учетом переоценок), признанную до начала применения ФСБУ 6/2020 за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленную амортизацию рассчитывать в соответствии с ФСБУ 6/2020 исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020.

Ликвидационную стоимость определять как предполагаемую стоимость объекта основных средств (ОС) в конце срока использования/на момент выбытия, включая стоимость оставшихся от выбытия материальных ценностей. При отсутствии возможности определить ликвидационную стоимость или при определении ликвидационной стоимости менее 100 000 рублей (уровень существенности), ликвидационную стоимость принимать равной нулю (п.30, п.31 ФСБУ 6/2020). Для временных сооружений, отраженных в составе ОС, за ликвидационную стоимость принимать стоимость возвратных материалов (при наличии), указанных в КС-8 с учетом уровня существенности в 100 000 рублей. Ликвидационная стоимость ОС амортизации не подлежит (п.32 ФСБУ 6/2020).

В составе основных средств учитывать материальные ценности, предназначенные для использования в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), выполнении работ, оказании услуг, для охраны окружающей среды, предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд в течение срока, превышающего 12 месяцев, способные приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем и стоимостью превышающей 100 000 рублей за единицу. Объекты со сроком полезного использования (СПИ) больше года и стоимостью ниже лимита 100 000 рублей включительно («малоценные» ОС) сразу списывать в расходы (п. 5 ФСБУ 6/2020). Обеспечить контроль за

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)

наличием и движением «малоценных» ОС путем их отражения на забалансовом счете МЦ «Материальные ценности в эксплуатации» (п. 5 ФСБУ 6/2020, п. 8 ФСБУ 5/2019).

Объекты недвижимости, не используемые в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), выполнении работ, оказании услуг, расположенные на земельных участках, предназначенных под строительство, и подлежащие ликвидации с целью строительства нового объекта, не классифицировать в качестве объектов основных средств и отражать в учете в себестоимости строительства согласно соответствующему документу (приказ о расчистке территории, приказ о сносе зданий/сооружений и т.п.) (п.40 ФСБУ 6/2020).

Амортизацию объектов основных средств производить линейным способом с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, прекращать начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета. ( п. 33 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации ОС на консервации и длительном ремонте не приостанавливать. Амортизацию определять исходя из первоначальной стоимости ОС, уменьшенную на ликвидационную стоимость ОС.

При принятии ОС к учету срок полезного использования (СПИ) определять, исходя из:

- ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;
- ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации, системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;
- ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;
- планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения. ( п. 9 ФСБУ 6/2020).

Срок полезного использования, ликвидационную стоимость проверять не реже одного раза в год при проведении годовой инвентаризации и, если условия использования ОС изменились, пересмотреть. Необходимые корректировки отражаются в учете как изменения оценочных значений и подлежат признанию в бухгалтерском учете путем включения в доходы или расходы организации (перспективно) (п.37 ФСБУ 6/2020).

По полностью с амортизированным ОС, которые продолжают использоваться, определить новый срок полезного использования, пересчитать амортизацию и амортизировать согласно новому СПИ.

Переоценку основных средств не проводить (пп. "а" п. 13 ФСБУ 6/2020).

Проверку ОС на обесценение проводить не реже одного раза в год при проведении годовой инвентаризации (п.38 ФСБУ 6/2020).

При выявлении признаков обесценения - резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, зафиксированных в протоколе инвентаризационной комиссии, уменьшить балансовую стоимость до рыночной, зафиксированной в протоколе инвентаризационной комиссии. Убыток от обесценения отразить в прочих расходах.

Затраты на достройку, дооборудование, модернизацию, реконструкцию, замену частей, ремонт, и т.п. признавать капитальными вложениями (пп. «а» п.6, пп «ж» п.5 ФСБУ 26/2020) и :  
-увеличивать первоначальную стоимость объекта ОС по завершении таких капитальных вложений (п.24 ФСБУ 6/2020);

-отражать как отдельные объекты ОС в случае, если стоимость и сроки полезного использования таких капитальных вложений существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом (п. 10 ФСБУ 06/2020).

Объект основных средств, который выбывает или не способен приносить организации экономические выгоды в будущем, списывается с бухгалтерского учета (п. 40 ФСБУ 6/2020). В случае прекращения использования объекта основных средств в деятельности, независимо от

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)

факта физической ликвидации на момент прекращения использования или в случае, если объект основных средств не способен приносить экономические выгоды, объект подлежит списанию с бухгалтерского учета на основании соответствующего документа (приказ, протокол инвентаризационной комиссии, акт о списании и т.п.). (п.40, п.41 ФСБУ 6/2020)

При продаже ОС в бухгалтерской отчетности отражать финансовый результат в соответствии с п.44 ФСБУ 6/2020:

- прочий доход, если поступления от его продажи превышают сумму балансовой стоимости и затрат на выбытие;
- прочий расход, если сумма его балансовой стоимости и затрат на выбытие больше поступлений от продажи этого объекта.

Материалы, полученные в результате демонтажа, разборки при ликвидации основных средств принимать к учету за счет балансовой стоимости выбывающего объекта одновременно с его списанием с учета (п. 3 Рекомендации Р-63/2015-КпР "Материальные ценности от ликвидации основных средств").

В зависимости от целей дальнейшего использования эти материальные ценности признавать:

- запасами;
- долгосрочными активами к продаже (ДАП);
- капитальными вложениями.

В бухгалтерском учете объект ОС переклассифицировать в долгосрочные активы к продаже (ДАП), когда одновременно выполняются следующие условия (п. 10.1 ПБУ 16/02 "Информация по прекращаемой деятельности", п. п. 1, 3, 4 Рекомендации Р-116/2020-КПР "Долгосрочные активы к продаже - определение"):

- объект не используется в деятельности организации (при производстве и (или) продаже ею продукции, продаже товаров, при выполнении работ, оказании услуг и т.п.);
- возобновление использования этого объекта в будущем не предполагается;
- руководством принято решение о его продаже.

При этом не имеет значения:

- по каким причинам прекращено (приостановлено) использование объекта - в связи с принятием решения о его продаже или по иным причинам.
- эксплуатировался ранее этот объект или нет.

Такие объекты ОС переводить в состав ДАП по остаточной стоимости в отдельную папку «Долгосрочные активы к продаже», учитывать на счете 41 «Товары», отражать в бухгалтерском балансе в разделе оборотных активов в составе «Запасы» (ПБУ 16/02).

Основные средства, приобретенные/построенные с целью дальнейшей сдачи в аренду учитывать на счете 03.03 «Материальные ценности, предоставленные во временное пользование».

Недвижимость для сдачи в аренду выделять в отдельной группе «инвестиционная недвижимость» и отражать на счете 03.03 «Материальные ценности, предоставленные во временное пользование».

Инвестиционная недвижимость не переоценивается, амортизируется (п.27, п.28 ФСБУ 6/2020).

#### **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



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)

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. 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 вести в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н. В связи с началом применения с 01.01.2021 г. ФСБУ 5/2019, учет материально-производственных запасов вести перспективно. Требования к формированию в бухгалтерском учете информации о запасах организации (в том числе о специальной одежде, специальной оснастке), установленные ФСБУ 5/2019, применять только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета (п. 47 ФСБУ 5/2019, Информационное сообщение Минфина России от 10.04.2020 N ИС-учет-27 "Новое в бухгалтерском законодательстве: факты и комментарии"). При этом, исходя из Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008), утвержденного приказом Минфина России от 6 октября 2008 г. N 106н, в отношении объектов, которые до 1 января 2021 г. были отпущены в производство, но согласно правилам, действовавшим до начала применения ФСБУ 5/2019, отражались в бухгалтерском учете организации в составе запасов, допустимо применять способы ведения бухгалтерского учета (в

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)

том числе способы погашения стоимости), избранные организацией до начала применения ФСБУ 5/2019 (Письмо Минфина России от 12.03.2021 N 07-01-09/17431).

ФСБУ 5/2019 не применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Запасы, предназначенные для управленческих нужд со сроком использования не более 12 месяцев не признавать в качестве актива, а затраты на их приобретение включать в расходы периода, в котором они были понесены (п. 2 ФСБУ 5/2019). В отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, стоимостью более 50 000 руб. за единицу с целью обеспечения сохранности данных активов их фактическую себестоимость приобретения принимать к учету на забалансовом счете МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации»

Запасами для целей бухгалтерского учета считать активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев (п. 3 ФСБУ 5/2019)

МПЗ принимаются к учету по фактической себестоимости, под которой при приобретении за плату понимается сумма фактических затрат организации на их приобретение, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи и использования, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (п.10,11,12 ФСБУ 5/2019).

При этом к фактическим затратам на приобретение МПЗ относятся:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- затраты за услуги транспорта по доставке запасов до места их использования, если они не включены в договорную цену товаров;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением запасов и доведением их до состояния, в котором они пригодны к использованию.

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.

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, исчисленным 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, отпущенных в производство до 01.01.2021 г., списывать линейным способом, исходя из сроков полезного использования, предусмотренных в нормах бесплатной выдачи сертифицированных специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты.

Специальную одежду и специальную оснастку сроком эксплуатации свыше 12 месяцев и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, в силу п.5 ФСБУ 6/2020 отражать в составе запасов и списывать на затраты в периоде выдачи работникам. В целях обеспечения сохранности стоимость такой специальной одежды и специальной оснастки отражать за балансом.

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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)

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

Объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения, машиноместа, апартаменты), приходящиеся на долю застройщика, приходовать на баланс как товар, предназначенный для продажи.

**Учет договоров аренды**

Начиная с 01.01.2022 г. в отношении договоров аренды Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (утв. Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н).

Переход на ФСБУ 25/2018 Общество осуществляет без ретроспективного пересчета показателей отчетности (п. 50 ФСБУ 25/2018, п. 7 Рекомендации Р-97/2018-КпР «Первое применение ФСБУ 25»).

Начало применения ФСБУ 25/2018 не меняет ранее действующий порядок учета по договорам аренды в следующих случаях:

1) в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 (п. 51 ФСБУ 25/2018)

2) в случае классификации арендодателем объектов учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды (п.26 ФСБУ 25/2018, п. 41 ФСБУ 25/2018).

3) в случае, если в соответствии с условиями договора к арендатору не переходит право собственности на предмет аренды и выкупить его по цене значительно ниже справедливой стоимости арендатор не может, при этом не собирается сдавать предмет аренды в субаренду (п. 12 ФСБУ 25/2018). Данное положение применяется при условии выполнения одного из условий п. 11 ФСБУ 25/2018:

- срок аренды не более 12 месяцев в отношении группы однородных по характеру и способу использования предметов аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. в отношении каждого предмета аренды;

По таким договорам предмет аренды у арендатора не отражается в качестве права пользования активом (ППА), расходы по арендным платежам признаются равномерно и относятся к расходам по прочим видам деятельности или по обычным видам деятельности. У арендодателя доходы от аренды признаются равномерно и относятся к доходам по обычным видам деятельности .

В целях настоящего Стандарта объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при одновременном выполнении следующих условий (п.5 ФСБУ 25/2018):

- 1) арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- 2) предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);
- 3) арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
- 4) арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

К объектам бухгалтерского учета, не классифицированным как объекты учета аренды, настоящий стандарт не применяется.

Классификация объектов учета аренды по договорам, заключенным после 01.01.2022, производится на дату заключения договора аренды (п.6 ФСБУ 25/2018).

В связи с изложенным земельные участки в аренде, на которых ведётся или предполагается вестись строительство объектов недвижимости, предполагаемых к передаче

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год

(тыс. руб., если не указано иное)

заказчику, в том числе в соответствии с законодательством о долевом строительстве, как объекты учёта аренды не классифицируются. Земельные участки в аренде, на которых расположены объекты недвижимости производственного назначения, в том числе предназначенные для сдачи в аренду, а также на которых ведётся строительство собственных объектов недвижимости, классифицируются как объекты учёта аренды. По таким земельным участкам формируется право пользования активом (ППА).

В отношении земельных участков, договорами аренды по которым установлено, что размер арендной платы меняется в зависимости от кадастровой стоимости, Общество считает, что такое изменение косвенно зависит от рыночных арендных ставок, поскольку рыночные арендные ставки зависят от рыночной стоимости земли, которая также опосредованно влияет на её кадастровую стоимость. Такие арендные платежи Общество рассматривает, как платежи с периодической индексацией (пп. «б» п. 7 ФСБУ 25/2018). По земельным участкам в аренде обязательство по аренде и ППА первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки (п. 10, п.п. «а» п.13, п. 14 ФСБУ 25/2018). В дальнейшем при изменении арендных платежей в результате изменения кадастровой стоимости земельного участка величина обязательств по аренде и фактическая стоимость ППА корректируются перспективно. С момента корректировки амортизация ППА и процентные расходы по арендному обязательству начисляются в новой сумме (п.21 ФСБУ 25/2018, пп. «а» п. 7.1 ПБУ 1/2008, пп. «б» п. 42 МСФО (IFRS) 16 «Аренда»).

По состоянию на 31.12.2021 по каждому договору аренды, подпадающему под применение Стандарта, признается право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде.

Обязательство по аренде признаётся в сумме приведенной стоимости оставшихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке 8,5%, с учетом оставшегося срока аренды. При этом ставка дисконтирования определена как средневзвешенный процент по заёмным обязательствам в Группе компаний.

Фактическая стоимость ППА определяется в сумме признанного обязательства по аренде, поскольку действующими договорами аренды переход права собственности на предмет аренды не предполагается. Стоимость ППА погашается посредством амортизации линейным способом, срок полезного использования (СПИ) ППА устанавливается равным сроку аренды, амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания предмета аренды в качестве ППА (п.17 ФСБУ 25/2018, пп. «а» п.9, п.27, пп. «а» п.33, п.35 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»). В случае, если СПИ объекта недвижимости, расположенного на арендованном земельном участке, меньше срока аренды земельного участка, СПИ ППА по такому земельному участку устанавливается исходя из СПИ расположенного на нём объекта недвижимости.

Амортизацию ППА относить на счет 20 «Основное производство», если объект аренды используется в производственной деятельности или на счет 26 «Общехозяйственные расходы», если объект аренды используется для управленческих нужд. Проценты по обязательству по аренде учитывать в составе прочих расходов на счете 91.02 «Прочие расходы».

В случае, если на арендованном земельном участке ведётся строительство собственного объекта, начисленные до завершения строительства суммы амортизации ППА и процентов по обязательству по аренде включаются (п.20 ФСБУ 25/2018, п.п.7,8 ПБУ 15/2008 «Учёт расходов по кредитам и займам»):

- в капитальные вложения, если на арендованном земельном участке ведётся строительство будущего собственного объекта ОС (п. 9, п.п. «в», «е» п.10 ФСБУ 26/2020);
- в фактическую себестоимость незавершённого производства, если на арендованном земельном участке ведётся строительство объекта, предназначенного для продажи в ходе обычной деятельности организации (п.п. «г» п3, п.п. «д» п.11 ФСБУ 5/2019,

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)

Рекомендация Р-69/2016-КпР «Включение долговых затрат в стоимость производимой продукции»)

По окончании строительства амортизацию ППА включать в расходы по обычным видам деятельности, проценты по обязательству по аренде - в прочие расходы (п.п. 5,11 ПБУ 10/99)

При оценке обязательства по аренде согласно ФСБУ 25/2018 в состав арендных платежей сумма НДС не включается, а признается в бухгалтерском учете в качестве обязательства в момент возникновения обязанности по уплате как обязательство по уплате налогов (Приложение к Письму Минфина России от 18.01.2022 N 07-04-09/2185).

Для отражения ППА и обязательств по аренде применяются следующие счета учёта:

- Счет 01.03 «Арендованное имущество» для отражения ППА;
- Счет 02.03 «Амортизация арендованного имущества» для отражения амортизации ППА;
- Счет 76.07 «Расчеты по аренде» для отражения обязательства по аренде в сумме приведенной стоимости в составе субсчетов:

76.07.1 «Арендные обязательства»

76.07.2 «Задолженность по арендным платежам»

76.07.5 «Проценты по аренде»

76.07.9 «НДС по арендным обязательствам» (при наличии в договоре аренды НДС )

Проводки по формированию ППА и обязательств по аренде, отраженные в переходный период, не формируют показатели отчетности на 31.12.2021, отражаются в бухгалтерском учете в межотчетный период и раскрываются в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 г. - период, начиная с которого Общество применяет ФСБУ 25/2018 (Письмо Минфина России от 22.10.2021 N 07-01-09/85635)

В бухгалтерском балансе ППА отражать по строке 1150 «Основные средства», информацию в отношении арендованных основных средств, включенных в строку 1150 бухгалтерского баланса, раскрывать в Пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности (п.7.1 ПБУ 1/2008 «Учётная политика организации», п.47 МСФО (IFRS) 16 «Аренда»)

Информацию о начисленных процентах по арендному обязательству, включенных в строку 2330 «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах, раскрывать в Пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности.

#### 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**  
Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 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 доходов от обычных видов деятельности**

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

С целью более достоверного отражения финансового положения, формирования доходов и расходов при реализации объектов недвижимости, учитываемых в составе запасов, право собственности по которым зарегистрировано или находится в процессе регистрации в установленном порядке, выручка для целей бухгалтерского учета отражается на дату подписания с покупателем акта приема-передачи объекта, при условии перехода к покупателю рисков и прав пользования в отношении объекта. После передачи данного имущества по акту приема-передачи, Общество перестает контролировать переданные активы.

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

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, учтённого на балансе в составе товаров;
- от выполнения других работ и оказания услуг (исходя из сложившейся практики организации).

Учет расходов по обычным видам деятельности вести в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения, машиноместа, апартаменты), приходящиеся на долю застройщика, приходовать на баланс как товар, предназначенный для продажи.

Дт 08.34.1. Кт 08.33.1. Перевод инвентарной стоимости строительства для формирования стоимости объектов недвижимости приходящихся на долю застройщика.

Дт 41.01. Кт 08.34.1. Постановка на баланс собственной недвижимости

Учет доходов и расходов по договорам долевого участия предусматривающий расчеты по счетам эскроу.

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, при начислении выручки исходить из следующих норм законодательства. В соответствии с п. 6 ПБУ 9/99 "Доходы организации" выручка отражается в финансовой отчетности в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 ПБУ 9/99).

При этом величина поступлений определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и покупателем.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии условий, определенных п. 12 ПБУ 9/99:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)

- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

На основании выше изложенного, выручку (доходы) по договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскароу, отражать в в финансовой отчетности на дату передачи готового объекта строительства по акту прима-передачи в размере договорной стоимости объекта.

При отражении расходов по договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскароу, 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:

"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).

На основании изложенного выше до момента передачи объекта долевого строительства расходы на строительство аккумулировать на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» с дальнейшим переводом инвентарной стоимости строительства на счет 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» для формирования стоимости объектов недвижимости для дальнейшей передачи дольщикам.

При передаче объекта долевого строительства дольщику по акту приема-передачи сформированную стоимость объекта строительства отражать в финансовой отчетности в составе расходов организации, исходя из того, что в силу п. 16 ПБУ 10/99 "Расходы организации" расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация передала актив либо отсутствует неопределенность в отношении передачи актива.

Операции передаче объектов по договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскароу, отражать в бухгалтерском учете следующими проводками.

На дату акта приема-передачи жилого/нежилого помещения определять экономию как разницу между финансированием и затратами на строительство объекта с учётом входящего строительного НДС по каждому договору долевого участия:

Дт 86.33.1 Кт 08.34.2, Кт 19.34.1 - списание себестоимости квартиры (нежилого помещения);

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)

Дт 86.33.1 Кт 90.01.1 Начисление экономии по ДДУ  
В случае превышения затрат на строительство над полученными целевыми средствами  
убыток по ДДУ отражать проводкой  
Дт 91.02 Кт 86.33.1 Отражение убытка по ДДУ

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

Затраты учитываются в том периоде, к которому они относятся, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

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».

Для учета затрат при осуществлении деятельности по договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, использовать счет:

- 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» с ежемесячным списанием затрат на счет учета 90.07.1 «Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения»

На счете 20 вести учет затрат на производство в разрезе видов затрат (расходов на оплату труда, материалы, амортизацию и др.)

Организация ведет отдельный учет затрат по видам деятельности (видам продукции, работ, услуг).

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).

Учет коммерческих затрат вести на сч.44 «Расходы на продажу»

На счете 20 «Основное производство» учитываются прямые расходы, связанные с осуществлением производственной деятельности.

- стоимость материальных расходов на приобретение услуг производственного характера, в том числе расходы на привлечение подрядных организаций, эксплуатационные расходы
- стоимость материалов, которые используются при производстве работ и оказании 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;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве работ и услуг, за исключением основных средств, находящейся в пользовании административно-хозяйственного персонала;
- расходы, связанные с предоставлением имущества в аренду/субаренду;
- иные расходы, учитываемые на счете 20 «Основное производство»

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».

Расходы, связанные с содержанием и реализацией собственных объектов недвижимости, вести на счете 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность»:

- агентские услуги по привлечению покупателей;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам и нематериальным активам, за исключением основных средств общехозяйственного назначения;
- расходы, связанные с регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним
- эксплуатационные расходы и иные расходы, связанные с содержанием собственных объектов недвижимости, предназначенных для продажи;



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)

• иные аналогичные расходы

По окончании месяца указанные расходы списывать на счет учёта 90.07 «Расходы на продажу»

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

В бухгалтерском учёте расходы подразделять на:

- прямые;
- косвенные.

К прямым расходам в бухгалтерском учёте относить:

- себестоимость реализуемых объектов недвижимости, отражённых в составе товаров на счете 41;
- расходы, отраженные на счёте 20.

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.

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.

#### **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.

В балансе расчеты по промежуточным этапам незавершенных работ отражаются «свернуто» в разрезе каждого договора. Если сумма выплаченных авансов превышает сумму принятых промежуточных работ, сальдо отражается в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность».

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)

Если сумма принятых промежуточных работ превышает сумму выплаченных авансов, сальдо отражается в составе строки 1550 «Прочие обязательства».

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

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

"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 учёту долгосрочных инвестиций, расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства у основного застройщика, отражаются в бухгалтерском учёте с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным, или хозяйственным способом).

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, 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.

Авансы, выплаченные на строительство, отражать в бухгалтерской отчетности в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность».

#### **Учет прочих доходов и расходов**

Прочие доходы и расходы признавать по мере их образования (выявления).

Суммы кредиторской и дебиторской задолженности учитывать в составе доходов и расходов в том отчетном периоде, в котором истек срок исковой давности. Проценты по займам и кредитам определять по условиям договоров с учетом причитающихся на конец отчетного периода (месяца) процентов к уплате (п. 6 ПБУ 15/2008, п. 34 ПБУ 19/02, п. п. 7, 10.1, 16 ПБУ 9/99). Проценты по целевым кредитам, предоставленным уполномоченным банком на финансирование строительства при осуществлении деятельности с применением счетов эскроу, для целей бухгалтерского учёта отражать в составе расходов на сч. 91.02 ежемесячно.

Для приведения отражения доходов в соответствие с требованиями МСФО (IAS) 15 «Выручка по договору с покупателем» (п.7 ПБУ 1/2008) реализацию имущественных паев отражать в составе прочих доходов и проводить по дате осуществления первого платежа.

Выручку от реализации основных средств, строительных материалов, прочих активов, а также проценты к получению относить к прочим доходам с отражением на счете 91.01 «Прочие доходы». Расходы, относящиеся к данным видам доходов, а также проценты к уплате отражать по дебету счета 91.02 «Прочие расходы».

Дополнительные расходы по полученным кредитам и займам отражать в бухгалтерском учёте следующим образом (п. п. 3, 6, 7, абз. 2 п. 8 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», п. 11 ПБУ 10/99 «Расходы организации», п. 7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»):

- плату за пользование лимитом кредитной линии единовременно на дату возникновения расхода;
- плату за резервирование ежемесячно в течение срока действия резервирования;
- страхование строительно-монтажных работ и связанных с ними рисками ежемесячно в течение срока действия страхового полиса (п. п. 3, 6, 7, абз. 2 п. 8 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», п. 11 ПБУ 10/99 «Расходы организации», п. 7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»).

К прочим доходам относить:

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 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.

К прочим расходам относить:

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- расходы по возмещению убытков;
- убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- прочие расходы.

**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. 6 ПБУ 15/2008, п. 34 ПБУ 19/02, п. п. 7, 10.1, 16 ПБУ 9/99). 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.

**Учёт операций по договорам долевого участия (ДДУ).**

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, исходить из того, что депонируемые на счете эскроу средства дольщиков не являются собственностью застройщика; застройщик не вправе ими распорядиться. Соответственно, денежные средства не являются активом организации в понятии, изложенном в п. 7.2 и п. 8.1 Концепции бухгалтерского учёта в рыночной экономике России (одобрена Методологическим советом по бухгалтерскому учету при Минфине РФ, Президентским советом ИПБ 29.12.1997).

Руководствуясь выше изложенным, балансовый учет депонируемых на счетах эскроу средств дольщиков не вести.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)

С целью контроля расчетов с дольщиками по договорам долевого участия денежные средства, поступившие на счета эскроу, отражать за балансом с применением забалансового счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ».

На дату раскрытия счетов эскроу отражать погашение кредитных обязательств следующими операциями:

Дт 67.01/66.01 (Погашение кредитных обязательств) Кт 76.33.3 (Обязательства дольщика)  
Возникновение взаимных обязательств в сумме цены договора долевого участия отражать следующими проводками:

Дт 76.33.3 (Обязательства дольщика) Кт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству)

Погашение обязательств дольщика отражать:

Дт 51 Кт (Расчетные счета) Кт 76.33.3 (Оплата по ДДУ)

Дт 76.33.3 (Оплата по ДДУ) Кт 76.33.3 (Обязательства дольщика)

Дт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству) Кт 86.33.1 (Денежные средства дольщиков на финансирование строительства)

**Учет оценочных обязательств и резервов.**

**Резерв под обесценение материальных ценностей**

Материально-производственные запасы, по которым на отчетную дату выявлены признаки обесценения, такие как снижение рыночной стоимости, моральное устаревание, потеря полностью или частично первоначальных качеств, отражаются в бухгалтерском балансе по наименьшей из величин (п. 28 ФСБУ 5/2019):

- фактической себестоимости;
- чистой стоимости продажи, определяемой в соответствии с п.29 ФСБУ 5/2019

Если в результате наличие обесценения подтвердится (фактическая себестоимость материалов превышает чистую стоимость продажи), то снижение стоимости материально-производственных запасов отражается в бухгалтерском учете в виде начисления резерва под обесценение.

Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде (п.31, п.п "а" п. 43 ФСБУ 5/2019). Создание (увеличение) резерва под обесценение отражается по кредиту счета 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей», списание (уменьшение) резерва отражается по дебету счета 14 «резервы под снижение стоимости материальных ценностей» в корреспонденции со счетами 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения» или 91.02 «Прочие расходы» в зависимости от того, какие расходы в будущем вероятнее всего сформирует стоимость обесцениваемых запасов.

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

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

Признаком обесценения собственных объектов недвижимости, предназначенных для продажи и отраженных на счете 41 «Товары», является факт того, что в течение отчетного периода все объекты конкретной однородной группы реализовывались с убытком. В таком случае создается резерв под обесценение объектов недвижимости конкретной однородной группы.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)

Для определения убыточности за себестоимость продажи принимается фактическая себестоимость объекта без учёта переоценки.

Если в отчётном периоде отсутствовала реализация объектов однородной группы, резерв не создаётся.

Алгоритм расчета резерва определяется следующим образом:

1. Определяем чистую стоимость продажи (ЧСП):

$$\boxed{\text{ЧСП}} = \boxed{\text{Предполагаемая цена продажи}} - \boxed{\text{Предполагаемые затраты на продажу}}$$

где

Предполагаемая стоимость продажи - стоимость продажи объекта недвижимости (без НДС), указанная в программе «Инвест» на отчётную дату. Определяется умножением площади объекта на цену 1м<sup>2</sup>.

Цены для продажи в программе «Инвест» регулярно корректируются на основании рекомендаций Отдела ценообразования, внутреннего анализа и планирования продаж. На основании рекомендаций готовится Распоряжение на изменение цен за подписью Коммерческого директора, и изменение цен продаж объектов недвижимости фиксируется в программе «Инвест».

Предполагаемые затраты на продажу – стоимость агентского вознаграждения, подлежащего уплате агенту. Определяется умножением процента агентского вознаграждения, указанного в агентском договоре, на предполагаемую стоимость продажи.

2. Определяем сумму резерва под обесценение:

$$\boxed{\text{Резерв под обесценение}} = \boxed{\text{Фактическая себестоимость}} - \boxed{\text{ЧСП}}$$

Резерв создаётся под каждый объект однородной группы. Начисление резерва в бухгалтерском учете отражается проводкой Дт. 90.02 Кт.14

При реализации объекта учёта, под который ранее был сформирован резерв под обесценение, расходом признавать его балансовую стоимость, то есть фактическую себестоимость за вычетом ранее созданного резерва. Сумма резерва относится на уменьшение фактической себестоимости, списываемой в себестоимость продаж (п.п.30,43 ФСБУ 5/2019). Списание резерва при реализации объекта в бухгалтерском учёте отражается проводкой СТОРНО Дт 90.02 Кт 14.

В отношении групп объектов недвижимости, поставленных на баланс до 01.01.2021г., при наличии в отчетном периоде признаков обесценения, применять указанный выше порядок начисления резерва. По тем группам объектов недвижимости, по которым был ранее сформирован резерв под обесценение по действующему до 01.01.2021г. алгоритму, корректировку резерва (увеличение/уменьшение) на отчётную дату также производить в указанном выше порядке.

### 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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)

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:

- 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.

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.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)

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).

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 заемным 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 отчетного 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 отчетного 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 отчетного года, следующего за годом создания резерва, он в какой-либо части не использован, то неизрасходованные суммы при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года должны быть присоединены к финансовым результатам. При этом если дебиторская задолженность продолжает оставаться сомнительной, то в соответствии с абз. 1 п.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)

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 случаи 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.



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)

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.

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 предвиденных расходов и исполнение обязательств по сданным объектам строительства формировать на основе инвентаризации неисполненных обязательств на дату сдачи дома Госкомиссии (услуги по присоединению к сетям, благоустройство, фасадные, прочие работы). В случае недостаточности средств образованного резерва и необходимости выполнения предусмотренных работ для полного завершения строительства, относить произведенные затраты на прочие расходы.

**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 забалансовых счетов.**

В целях обеспечения контроля за выполнением строительно-монтажных работ по промежуточным актам (КС-2) при применении Генподрядчиком/подрядчиком ПБУ 2/2008 в расчетах отражать:

- по дебету счета 002.06 «СМР, принятые от субподрядчиков по промежуточным актам выполненных работ» - СМР, принятые от Генподрядчика/подрядчика по промежуточному акту выполненных работ, относящихся к резерву предвиденных расходов.

Списание с забалансовых счетов производится:

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год**  
 (тыс. руб., если не указано иное)

- с кредита счета 002.6 – на момент предоставления Генподрядчиком/подрядчиком окончательного акта выполненных работ, относящихся к резерву предвиденных расходов. Проведение инвентаризации забалансовых обязательств по вышеуказанным счетам производится в обязательном порядке по состоянию на 31 декабря текущего года.

При осуществлении деятельности с применением счетов эскроу с целью контроля расчетов с дольщиками по договорам долевого участия денежные средства, поступившие на счета эскроу, отражать:

- по дебету счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ».

Списание с забалансового счёта производить:

- с кредита счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ» -при завершении расчетов с дольщиками на счёте эскроу.

**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 разницеах формировать в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно на счетах бухгалтерского учета (п.3 ПБУ 18/02).

Обществом не признаются налогооблагаемые и вычитаемые временные разницы, если разницы возникают на момент первоначального признания актива или обязательства в операции, которые на момент совершения операции не влияют ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль (налоговый убыток).

**12. ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ**

В 2022 году действовала УП, утвержденная Приказом №б/н от 31.12.2021г. «Об учетной политике АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОСКОВСКИЙ БИЗНЕС ИНКУБАТОР»».

**13. РЕТРОСПЕКТИВНЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ ОТЧЕТНОСТИ**

- Данные на 31.12.2021 в балансе по строкам: 1150 «Основные средства», 1160 «Доходные вложения в материальные ценности», 1180 «Отложенные налоговые активы», 1210 «Запасы», 1212 «Незавершенное строительство», 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)», 1420 «Отложенные налоговые обязательства», 1450 «Прочие обязательства» были скорректированы в связи с началом применения Обществом ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 25/2018.

- Информация о суммах корректировок приведена в таблице:

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки на 31.12.2021, руб. (по отчетности прошлого года)	Сумма корректировки, тыс. руб.	Сумма после корректировки на 31.12.2021, тыс. руб.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

Основные средства	1150	301 732	13 677	315 409
Доходные вложения в материальный ценности»	1160	1 056 936	95 260	1 152 196
Отложенные налоговые активы	1180	960 909	2 485	963 394
Запасы	1210	4 705 046	5 729	4 710 775
Незавершенное строительство	1212	4 611 146	5 924	4 617 070
Переоценка внеоборотных активов	1340	6 919	(6 919)	0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(4 373 081)	90 253	(4 282 828)
Отложенные налоговые обязательства	1420	79 966	23 368	103 334
Прочие обязательства	1450	536 340	10 451	546 791

#### 14. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

	Прочие НМА
<b>По состоянию на 31.12.2020</b>	
Первоначальная стоимость	2 181
Накопленная амортизация	(2 181)
Остаточная стоимость	0
<b>По состоянию на 31.12.2021</b>	
Первоначальная стоимость	2 181
Накопленная амортизация	(2 181)
Остаточная стоимость	0
<b>По состоянию на 31.12.2022</b>	
Первоначальная стоимость	0
Накопленная амортизация	0
Остаточная стоимость	0

В 2022г. произошла реализация нематериальных активов.

#### 15. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

	Машины и оборудование (кроме офисного)	Сооружения	Офисное оборудование	Здания	Другие виды ОС	Земельные участки	ИТОГО
<b>По состоянию на 31.12.2020</b>							
Первоначальная стоимость	63 029	241 058	123	173 459	33 330	0	509 578
Накопленная амортизация	(62 620)	(84 171)	(10)	(54 685)	(11 461)	0	(212 947)
Остаточная стоимость	409	156 887	113	118 774	21 839	0	296 631
<b>По состоянию на 31.12.2021 (до корректировки)</b>							
Первоначальная стоимость	71 047	241 779	237	189 397	33 300	0	535 760

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

Накопленная амортизация	(62 825)	(92 451)	(50)	(66 150)	(12 553)	0	(234 028)
Остаточная стоимость	8 222	149 328	187	123 247	20 747	0	301 732
<b>По состоянию на 31.12.2021 (после корректировки)</b>							
Первоначальная стоимость	69 825	240 610	123	184 554	32 767	10 450	538 329
Накопленная амортизация	(56 933)	(91 440)	(50)	(62 442)	(12 055)	0	(222 920)
Остаточная стоимость	12 892	149 170	73	88 529	20 712	10 450	315 409
<b>По состоянию на 31.12.2022</b>							
Первоначальная стоимость	63 617	250 105	123	161 076	33 649	42 719	551 289
Накопленная амортизация	(59 756)	(99 859)	(88)	(60 503)	(13 251)	(3 166)	(236 623)
Остаточная стоимость	3 861	150 246	35	100 573	20 398	39 553	314 666

Движения основных средств на 31.12.2021 скорректированы в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 25/2018.

В соответствии с нормами ФСБУ 6/2020 произведены следующие корректировки:

- скорректирована сумма амортизации, данные представлены в табличной форме 2.1;
- основные средства группы «Здания» переклассифицированы в малоценные и списаны на финансовый результат за счет нераспределенной прибыли (непокрытого убытка). Движения основных средств скорректированы на сумму (32) (первоначальная сумма (85), накопленная амортизация 53);
- основные средства группы «Здания» проанализированы на соответствие критериям отнесения к объектам основных средств в рамках ФСБУ 6/2020 и переведены в состав запасов. Движения основных средств скорректированы на сумму (5 388) (первоначальная сумма (5 574), накопленная амортизация 186);
- основные средства группы «Сооружения» переклассифицированы в малоценные и списаны на финансовый результат за счет нераспределенной прибыли (непокрытого убытка). Движения основных средств скорректированы на сумму (125) (первоначальная сумма (278), накопленная амортизация 153);
- основные средства группы «Сооружения» проанализированы на соответствие критериям отнесения к объектам основных средств в рамках ФСБУ 6/2020 и переведены в состав запасов. Движения основных средств скорректированы на сумму (503) (первоначальная сумма (891), накопленная амортизация 388);
- основные средства группы «Офисное оборудование» переклассифицированы в малоценные и списаны на финансовый результат за счет нераспределенной прибыли (непокрытого убытка). Движения основных средств скорректированы на сумму (114) (первоначальная сумма (114), накопленная амортизация 0);
- основные средства группы «Машины и оборудование (кроме офисного)» переклассифицированы в малоценные и списаны на финансовый результат за счет нераспределенной прибыли (непокрытого убытка). Движения основных средств скорректированы на сумму (211) (первоначальная сумма (406), накопленная амортизация 195);
- основные средства группы «Производственный и хозяйственный инвентарь» переклассифицированы в малоценные и списаны на финансовый результат за счет нераспределенной прибыли (непокрытого убытка). Движения основных средств скорректированы на сумму (51) (первоначальная сумма (533), накопленная амортизация 482);

В соответствии с нормами ФСБУ 25/2018 произведены следующие корректировки:

- основные средства группы «Земельные участки» проанализированы на соответствие критериям отнесения к объектам основных средств в рамках ФСБУ 25/2018 и скорректированы движения на сумму права пользования активом 10 450 (первоначальная сумма 10 450, накопленная амортизация 0)

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

Представленные ниже данные об арендованных объектах основных средств, исходя из условий договоров аренды, классифицированы Обществом в качестве операционной аренды, согласно требованиям ФСБУ 25/2018.

	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Полученные в аренду ОС, числящиеся на балансе, в т.ч.	42 719	10 450
Земельный участок кад.н. 77:05:0002007:5297 (Д/И дог.М-05-050166 корп.5 стр.1)	174	174
Земельный участок кад.н. 77:05:0002007:5294 (Д/И дог.М-05-050224 корп.7)	60	60
Земельный участок кад.н. 77:05:0002007:5293 (Д/И дог.М-05-050225 корп.1)	2 147	2 147
Земельный участок кад.н. 77:05:0002007:5298 (Д/И дог.М-05-050226 корп.8)	1 192	1 192
Земельный участок кад.н. 77:05:0002007:5296 (Д/И дог.М-05-050309 корп.5)	1 991	1 991
Земельный участок кад.н. 77:05:0002005:48 (Д/И дог.М-05-051129 корп.4)	4 886	4 886
Земельный участок кад.н. 77:05:0002007:6405 (Д/И дог.М-05-055370 уч.1.7 адм-дел.зд)	32 269	-

Полученные в аренду ОС, числящиеся за балансом	Кадастровая стоимость
Земельные участки	6 283 795
Нежилое помещение	1 160
<b>ИТОГО</b>	<b>6 284 955</b>

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 31.12.2021г. (до корректировки) в составе доходных вложений в материальные ценности учитываются:

Наименование объекта учета	Остаточная стоимость
Здания, сооружения	901 885
Машины и оборудование	154 994
Другие виды ОС	58
<b>Итого</b>	<b>1 056 936</b>

По состоянию на 31.12.2021г. (после корректировки) в составе доходных вложений в материальные ценности учитываются:

Наименование объекта учета	Остаточная стоимость
Здания, сооружения	947 724
Машины и оборудование	204 327
Другие виды ОС	145
<b>ИТОГО</b>	<b>1 152 196</b>

По состоянию на 31.12.2022г. в составе доходных вложений в материальные ценности учитываются:

Наименование объекта учета	Остаточная стоимость
Здания, сооружения	897 261
Машины и оборудование	119 933
Другие виды ОС	11
<b>ИТОГО</b>	<b>1 017 205</b>

Доходные вложения в материальные ценности по группам «Здания» и «Сооружения» относятся к инвестиционной недвижимости, учитываемой по исторической стоимости.

Доходные договора аренды классифицированы Обществом в качестве операционной аренды, согласно требованиям ФСБУ 25/2018.

Движения объектов, учтенных в составе доходных вложений в материальные ценности, на 31.12.2021 скорректированы в связи с переходом на ФСБУ 6/2020

В соответствии с нормами ФСБУ 6/2020 произведены следующие корректировки:

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

-скорректирована сумма амортизации, данные представлены в табличной форме 2.1;

- объекты группы «Здания» проанализированы на соответствие критериям отнесения к объектам основных средств в рамках ФСБУ 6/2020 и переведены в состав запасов. Движения объектов учета скорректированы на сумму 0 (первоначальная сумма (1 264), накопленная амортизация 1 264);

- объекты группы «Сооружения» переклассифицированы в малоценные и списаны на финансовый результат за счет нераспределенной прибыли (непокрытого убытка). Движения объектов учета скорректированы на сумму 0 (первоначальная сумма (86), накопленная амортизация 86);

-объекты группы «Сооружения» переклассифицированы в долгосрочные активы к продаже и переведены в состав запасов. Движения объектов учета скорректированы на сумму 4 (первоначальная сумма (3 850), накопленная амортизация 3846);

- объекты группы «Сооружения» переклассифицированы в малоценные и списаны на финансовый результат за счет нераспределенной прибыли (непокрытого убытка). Движения объектов учета скорректированы на сумму 11 (первоначальная сумма (83), накопленная амортизация 72).

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

По состоянию на 31 декабря 2021 года и на 31 декабря 2022 года в Обществе необходимость обесценения основных средств, доходных вложений в материальные ценности отсутствует.

## 17. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
<b>Финансовые вложения долгосрочные, в т.ч.</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>
Доля в уставном капитале ООО "Нагатинно-Сервис" (50%)	60	60	60
<b>Финансовые вложения краткосрочные, в т.ч.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ден. средства на депозитных счетах	-	-	-

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

По состоянию на 31.12.2022г. прочие внеоборотные активы отсутствуют.

## 19. ЗАПАСЫ

	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021 (после корректировки)	По состоянию на 31.12.2021 (до корректировки)	По состоянию на 31.12.2020
<b>Запасы, в т.ч.:</b>	<b>9 478 116</b>	<b>4 710 775</b>	<b>4 705 046</b>	<b>1 367 663</b>
сырье, материалы	877	253	452	76
затраты в незавершенном производстве	-	-	-	-
готовая продукция	93 656	93 448	93 448	95 140
товары	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	-	4	-	-
расходы будущих периодов	-	-	-	-
Затраты на строительство объектов с целью их продажи	9 383 583	4 617 070	4 611 146	1 272 447

Движения объектов, учтенных в составе запасов, на 31.12.2021 скорректированы в связи с переходом на ФСБУ 6/2020

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

В соответствии с нормами ФСБУ 6/2020 произведены следующие корректировки:

-объекты группы запасов «Сырье и материалы» скорректированы на сумму (199) в связи с переклассификацией в малоценные и списаны на финансовый результат за счет нераспределенной прибыли (непокрытого убытка);

-объекты группы запасов «Товары и готовая продукция» скорректированы на сумму 4 в связи с переклассификацией и переводом объектов основных средств в долгосрочные активы к продаже и переведены в состав запасов;

-объекты группы запасов «Затраты на строительство» скорректированы на сумму 5 924 в связи с переклассификацией и переводом объектов основных средств.

По состоянию на 31.12.2022г. в составе запасов учитываются затраты в незавершенном производстве счет 08.33.1, 08.33.5, 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 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Дебиторская задолженность, в т.ч.:	2 191 484	1 637 511	882 358
задолженность покупателей заказчиков	100 783	140 243	185 480
задолженность по авансам выданным	1 896 914	1 251 556	619 973
прочая дебиторская задолженность	193 786	245 712	76 905

Сумма краткосрочной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2022г. составила 2 191 484 тыс.руб. Прочая задолженность составила 193 786 тыс. руб. В составе прочей дебиторской задолженности учтена задолженность бюджета 29 934 тыс. руб. (переплата по налогу на прибыль 29 514 тыс. руб., по прочим налогам – 316 тыс. руб., по взносам – 104 тыс. руб.), задолженность контрагентов по перевыставлению ресурсов (электричество, водоснабжение, теплоснабжение) 163 852 тыс. руб.

Сумма долгосрочной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2022г. по авансам выданным отсутствует.

По результатам инвентаризации расчетов выявлена сомнительная дебиторская задолженность. Обществом создан резерв по сомнительным долгам. По состоянию на 31.12.2022г. сумма резерва по сомнительным долгам составляет 594 515 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 463тыс.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 8 245 тыс. руб.

## 21. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

*Состав денежных средств и денежных эквивалентов*

	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2020
Денежные средства и денежные эквиваленты, в т.ч.:	500	174 283	1 964
Средства в кассе	-	-	-
Средства на расчетных счетах	468	14 283	1 964
Средства на валютных счетах	32	-	-
Средства на специальных счетах в банках	-	160 000	-
Денежные средства в пути	-	-	-
Высоколиквидные краткосрочные финансовые вложения (депозиты, векселя Банка и пр.)	-	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

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»

		2022г.	2021г.
Стр.4119	<b>Прочие поступления, в т.ч.</b>	<b>369 514</b>	<b>1 154 605</b>
	Оплата от покупателя	134 029	-
	процентные доходы по депозитам	1 725	12 612
	поступления от реализ права польз зем уч, ОС	-	1 104 026
	возврат аванса	216 580	-
	прочие поступления (по мировому согл. и др.)	17 180	37 967
Стр. 4129	<b>Прочие платежи, в т.ч.</b>	<b>(1 792 610)</b>	<b>(490 005)</b>
	НДС	(449 672)	(409 383)
	оплата налога на имущество	(15 817)	(20 477)
	возврат покупателям	(536 341)	(1 591)
	выплаты по решению суда	(701 820)	(205)
	Выплаты компенсаций	(47 022)	(27 415)
	прочие платежи	(41 938)	(30 934)

## 22. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

*Состав прочих оборотных активов*

	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2020
Прочие оборотные активы	27 690	41 570	467

По состоянию на 31.12.2022г. в состав прочих оборотных активов входят платежи (взносы) по прочим видам страхования в сумме 553 тыс.руб., расходы будущих периодов 25 949 тыс.руб., недостачи по результатам инвентаризации 238 тыс.руб., НДС иностранной организации 950 тыс.руб.

## 23. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

*Уставный капитал*

	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2020
	1 000	1 000	1 000

На 31.12.2022 величина уставного капитала составляет 1 000 тыс. руб.

Единственным акционером Общества по состоянию на 31.12.2022 г. является Акционерное общество «Эталон-Финанс» (доля 100%).

*Резервный капитал*

	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2020
	50	50	50

В 2022 г. Общество не производило отчисления в Резервный фонд из чистой прибыли.

*Нераспределенная прибыль*

	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021 (после корректировки)	По состоянию на 31.12.2021 (до корректировки)	По состоянию на 31.12.2020
	(5 808 423)	(4 282 828)	(4 373 081)	(4 701 008)



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

В связи с началом применения ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 25/2018 по состоянию на 31.12.2021 скорректирован размер непокрытого убыток на сумму 90 253 тыс.руб.

По итогам деятельности за 2022 г. Обществом получен убыток в размере (1 525 595) тыс.руб

#### 24. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

##### *Долгосрочные*

	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
<b>Заемные средства, в т.ч.:</b>	<b>16 505 048</b>	<b>9 561 630</b>	<b>6 246 653</b>
<i>Займы, предоставленные юр. лицами</i>	-	-	-
АО «Эталон-Финанс»	11 330 442	8 035 765	6 246 653
<i>Кредиты, предоставленные юр. лицами</i>	-	-	-
ПАО Сбербанк	5 174 606	1 525 864	-

##### *Краткосрочные*

	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
<b>Заемные средства, в т.ч.:</b>	<b>1 470 804</b>	<b>1 404 363</b>	<b>1 337 923</b>
<i>Займы, предоставленные юр.лицами</i>	-	-	-
АО «Эталон-Финанс»	1 470 804	1 404 363	1 337 923

Общая сумма займов, полученных в 2022г. составила 4 457 350 тыс. руб., общая сумма погашенных займов – 1 852 159 тыс.руб., сумма начисленных процентов по займам – 760 512 тыс. руб., общая сумма погашенных процентов по займам - 0 тыс.руб. .

Общая сумма кредитов, полученных в 2022г. составила 3 644 155 тыс. руб., общая сумма погашенных кредитов – 0 тыс.руб., сумма начисленных процентов по кредитам – 4 587 тыс. руб., общая сумма погашенных процентов по кредитам – 0 тыс.руб.

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

Наименование кредитора	Остаток на 31.12.2022 г., тыс. руб. (без учета %)	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
<b>Долгосрочные кредиты:</b>			
ПАО Сбербанк	3 876 012	средневзвешенная ставка	29.10.2024
ПАО Сбербанк	1 293 983	средневзвешенная ставка	03.10.2027
<b>Долгосрочные займы:</b>			
АО «Эталон-Финанс»	550 000	12,0	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	149 000	12,0	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	157 884	12,0	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	716 736	12,0	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	334 296	12,0	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	271 422	12,0	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	1 214 882	12,0	03.04.2028

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

АО «Эталон-Финанс»	21 727	6,25	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	74 374	6,25	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	50	6,25	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	50	6,5	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	50	7,0	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	2 640 052	8,2	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	16 287	8,2	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	15 784	8,2	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	2 980	8,2	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	21 966	8,2	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	7 500	8,2	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	7 331	8,2	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	7 500	8,2	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	10 242	8,2	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	14 303	8,2	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	3 640	8,2	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	255 247	8,2	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	100	6,0	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	100	5,5	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	100	4,25	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	100	5,5	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	111 955	4,25	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	130 000	4,25	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	500 000	4,25	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	100	4,25	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	6 389	7,5	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	130 000	7,0	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	500 000	7,0	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	100	5,5	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	100	4,25	03.04.2028

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

АО «Эталон-Финанс»	258 731	7,0	03.04.2028
<b>Краткосрочные займы:</b>			
АО «Эталон-Финанс»	553 670	12,0	до востребования

Проценты на 31.12.2022г. по долгосрочным займам и кредитам - 3 203 975 тыс.руб., по краткосрочным – 917 134 тыс.руб.

## 25. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

### Налог на прибыль

	За 2022	За 2021
Налог на прибыль	-	-

По итогам работы за 2022г. Обществом получен убыток до налогообложения в размере (1 884 599) тыс. руб., за 2021 год (243 275) тыс. руб. Информация отражена в Отчете о финансовых результатах (далее - ОФР) по строке 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения».

Сумма условного дохода за 2022 год – 376 920 тыс. руб. (за 2021 год – 48 655 тыс. руб.).

Применяемая ставка налога на прибыль – 20%.

Текущий налог на прибыль по итогам 2022 года составил 0 тыс. руб., по итогам 2021 года также 0 тыс. руб. в связи с полученным налоговым убытком.

В отчетном периоде начислены отложенные налоговые активы в сумме 357 352 тыс. руб., в 2021 в сумме 544 532 тыс. руб., информация отражена в ОФР по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль».

По строке 2460 «Прочее» в 2022 году отражена информация о ПНД/ПНР в сумме 1 652 тыс. руб., в 2021 - о ПНД/ПНР в сумме 26 670 тыс. руб.

	Временная разница за 2021 г. до корректировки	Временная разница за 2021г. после корректировки	ОНА/ОНО за 2021 г. до корректировки	ОНА/ОНО за 2021 г. после корректировки	Разница
Отложенный налог на прибыль			544 532	523 649	20 883
Внеоборотные активы	239	(5 685)	48	(1 137)	1 185
Доходные вложения в материальные ценности	43 861	(51 405)	8 772	(10 281)	19 052
Основные средства	3 508	(280)	701	56	646
Расходы будущих периодов	2 456 103	2 456 103	491 221	491 221	-
Убыток текущего периода	279 051	279 051	55 810	55 810	-
Оценочные обязательства и резервы	16	16	3	3	-
Товары	568	568	114	114	-
Резервы по сомнительным долгам	(60 683)	(60 683)	(12 137)	(12 137)	-

	Временная разница за 2022 г.	ОНА/ОНО за 2022 г.
Отложенный налог на прибыль		357 352
Внеоборотные активы	10 284	2 057
Доходные вложения в материальные ценности	91 475	18 295
Основные средства	11 620	2 324
Расходы будущих периодов	152 290	30 458
Убыток текущего периода	1 525 595	305 119
Оценочные обязательства и резервы	(138)	(28)
Недостачи и потери от порчи ценностей	(55)	(11)
Товары	623	125
Резервы по сомнительным долгам	(4 935)	(987)

В связи с переходом на ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 25/2018 на 31.12.2021 скорректированы движения по отложенному налогу на прибыль

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

- статья «Внеоборотные активы» скорректирована на сумму 1 185 тыс. руб.
- статья «Доходные вложения в материальные ценности» скорректирована на сумму 19 052 тыс. руб
- статья «Основные средства» скорректирована на сумму 646 тыс. руб.

*Другие налоги*

	За 2022	За 2021
Налог на имущество	19 362	26 285
Налог на добавленную стоимость	(129 150)	(5 864)
Налог на доходы физических лиц	8 306	6 195
Страховые взносы	17 282	13 130

**26. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ**

	на 31.12.2022	на 31.12.2021 (после корректировки)	на 31.12.2021 (до корректировки)	на 31.12.2020
<b>Кредиторская задолженность, в т.ч.:</b>	<b>2 326 155</b>	<b>1 396 909</b>	<b>1 396 909</b>	<b>182 358</b>
поставщикам и подрядчикам	2 247 724	933 875	933 875	79 255
по авансам полученным	75 569	457 077	457 077	102 900
расчеты по налогам и взносам	2 862	5 956	5 956	203
прочая кредиторская задолженность	53 219	1	1	-
<b>Прочие обязательства, в т.ч.:</b>	<b>32 186</b>	<b>546 791</b>	<b>536 341</b>	<b>536 973</b>
Расчеты по гарантийным удержаниям	-	-	-	632
Расчеты по авансам полученным	-	536 341	536 341	536 341
Арендные обязательства	32 186	10 450		

Движения по кредиторской задолженности на 31.12.2021 скорректированы в связи с переходом на ФСБУ 25/2018

В соответствии с нормами ФСБУ 25/2018 произведены следующие корректировки:

- обязательства по «Арендным обязательствам» скорректированы на сумму 10 450 в связи с отражением обязательства по аренде.

Арендные обязательства	%	Всего	Краткосрочные	Долгосрочные
Земельный участок кад.н. 77:05:0002007:5297 (ДГИ дог.М-05-050166 корп.5 стр.1)	8,5	169	5	164
Земельный участок кад.н. 77:05:0002007:5294 (ДГИ дог.М-05-050224 корп.7)	8,5	59	2	57
Земельный участок кад.н. 77:05:0002007:5293 (ДГИ дог.М-05-050225 корп.1)	8,5	2 116	33	2 083
Земельный участок кад.н. 77:05:0002007:5298 (ДГИ дог.М-05-050226 корп.8)	8,5	1 180	13	1 167
Земельный участок кад.н. 77:05:0002007:5296 (ДГИ дог.М-05-050309 корп.5)	8,5	1 965	28	1 937
Земельный участок кад.н. 77:05:0002005:48 (ДГИ дог.М-05-051129 корп.4)	8,5	4 838	53	4 785
Земельный участок кад.н. 77:05:0002007:6405 (ДГИ дог.М-05-055370 уч.1.7 адм-дел.зд)	8,5	28 856	6 863	21 993
<b>Итого</b>		<b>39 183</b>	<b>6 997</b>	<b>32 186</b>

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.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

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

	За 2022	За 2021
<b>Выручка, в т.ч.:</b>	<b>150 798</b>	<b>213 786</b>
Услуги аренды	29 888	32 557
Услуги ресурсоснабжения	69 966	64 295
Реализация машиномест	9 371	2 083
Услуги КПП	41 011	114 351
Реализация прочих активов	562	500

Основным видом деятельности Общества в 2022г. являлось аренда и управление собственным недвижимым имуществом.

**28. СЕБЕСТОИМОСТЬ, КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ, УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ**

	За 2022	За 2021
<b>Себестоимость продаж (стр.2120), в т.ч.:</b>	<b>(162 561)</b>	<b>(179 533)</b>
Амортизация	(54 248)	(61 832)
Амортизация ППА	(404)	-
Аренда земельного участка	-	(990)
Банковские услуги	(859)	(14 933)
Оформление документов, проведение экспертизы	(578)	(4 538)
Водо, тепло, холодо, электроснабжение	(86 865)	(89 070)
Обслуживание и ремонт техники	(114)	(969)
Обязательное страхование имущества	(605)	(741)
Услуги охраны	(4 855)	(4 380)
Обучение сотрудников	(242)	(151)
Прочие хозяйственные расходы	(35)	(104)
Себестоимость реализации машиномест, материалов	(13 756)	(1 825)
<b>Коммерческие расходы (стр.2210), в т.ч.:</b>	<b>(302 146)</b>	<b>(419 698)</b>
Агентские вознаграждения	(232 020)	(392 905)
Амортизация	(98)	-
Банковские услуги (субсидии)	(40 575)	(1 790)
Госпошлины	-	(312)
Регистрация права на недвижим-во	(22 335)	(18 538)
Регистрация ипотеки	(6 400)	(6 000)
Прочие расходы	(718)	(153)
<b>Управленческие расходы (стр.2220), в т.ч.:</b>	<b>(145 036)</b>	<b>(196 675)</b>
Аудиторские услуги	(820)	(428)
Амортизация	(71)	(109)
Аренда помещений	(18)	-
Добровольное медицинское страхование	(1 361)	(1 114)
Услуги управления	(34 315)	(104 392)
Программное обеспечение, права, сертификаты	(178)	(780)
Материальные, хозяйственные расходы	(467)	(1 378)
Оформление документов	(6 775)	-
Прочие профессиональные услуги	-	(500)
Налог на имущество	(19 362)	(26 285)
Оплата труда	(63 819)	(47 828)
Страховые взносы	(17 276)	(13 149)
Прочие расходы	(574)	(712)

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

**29. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ**

	За 2022	За 2021
<b>Прочие доходы, в т.ч.</b>	<b>322 704</b>	<b>1 207 485</b>
Доходы от продажи ОС	155	28 578
Принятие к учету ОС, материалов	-	6 381
Доходы от реализации права аренды	-	1 083 333
Доходы от участия в уставных капиталах	-	30 000
Доходы прошлых лет от реализации услуг	327	935
Курсовые разницы	107	-
Списание кредиторской задолженности	17	248
Сумма восстановленного резерва	4 887	36 589
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	45	15
Прибыль прошлых лет	445	20 785
Штрафы, пени, неустойки к получению	-	506
Компенсация по решению суда	316 721	-
Прочие доходы	-	115

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

Проценты к получению	14 133	16 629
Доходы по хранению д/с на р/с	14 133	16 629
<b>Прочие расходы</b>	<b>(1 001 140)</b>	<b>(305 668)</b>
Амортизация	(116 943)	(52 666)
Курсовые разницы	(2 699)	
Расходы от продажи ОС	(2)	(186 991)
Демонтаж, утилизация ОС	(15 037)	(2 768)
Компенсация арендной платы	-	(19 678)
Мат.помощь	-	(400)
Госпошлина	(28)	(334)
Прочие	(1 206)	(6 346)
Списание НДС	-	(1 233)
Списание дебиторской задолженности	(7 557)	(15 316)
Регистрация ипотеки	-	(4 375)
Списание затрат с 08, 19сч в связи с Соглашением Правительства Москвы	(57 895)	-
Оплата по Мировому соглашению	(11 301)	
Расходы	(29 976)	
Сумма резерва	(415)	(2 175)
Убытки прошлых лет	(7 471)	(9 845)
Услуги банка	(10 374)	(1 784)
Штрафы, пени	(740 236)	(1 757)
<b>Проценты к уплате</b>	<b>(761 351)</b>	<b>(579 601)</b>
Проценты по полученным кредитам и займам	(760 512)	(579 601)
Процентные расходы по аренде	(839)	-

### 30. РАСЧЕТ БАЗОВОЙ ПРИБЫЛИ НА АКЦИЮ

Расчет базовой прибыли (убытка) на акцию по состоянию на 31.12.2022 (строка 2900 Отчета о финансовых результатах), тыс.руб.:

№ п/п	Наименование показателей	2022 год	2021 год
1	Прибыль (убыток) отчетного периода (строка 2400 ОФР), тыс. руб.	(1 525 595)	327 927
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), тыс.руб./акцию	(1 526)	328

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

Общество ведет строительство по договорам долевого строительства Жилого комплекса переменной этажности с подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями Nagatino i-Land, участок 1.2, на земельном участке кад.н. 77:05:0002007:6382.

Общество ведет строительство по договорам долевого строительства Жилого комплекса с подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями Nagatino i-Land, участок 1.7 (корп.1-3), на земельном участке кад.н. 77:05:0002007:6383.

Общество ведет строительство по договорам долевого строительства Жилого комплекса с подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями Nagatino i-Land, участок 1.7 (корп.4), на земельном участке кад.н. 77:05:0002007:6383.

### 32. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

По состоянию на 31.12.2022 и на 31.12.2021 года Общество входит в Группу Эталон и находится под общим контролем общим контролем Etalon Group PLC, крупнейшим акционером которой является АФК

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

Система с долей владения 48,8% (на 31.12.2021 - 29,8%). Информация о контролирующих акционерах АФК Система доступна на официальном сайте компании.

По состоянию на 31.12.2022 и на 31.12.2021 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 2022 года:*

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер – в отношении иностранного юридического лица) / ИНН физического лица (при наличии) (Указывается только с согласия физического лица)
1	Акционерное общество «Группа компаний «Эталон»	1027807571175
2	Щербина Геннадий Филиппович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
3	Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ»	1027801544308
4	Акционерное общество «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	1027807570504
5	Панин Сергей Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
6	Акционерное общество «Новатор»	1027807570383
7	Гарипов Артур Гумарович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
8	Акционерное общество «УПТК-ЛенСпецСМУ»	1037832053500
9	Пилипенко Борис Анатольевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
10	Общество с ограниченной ответственностью «СПМ-жилстрой»	1027700357134
11	Максимов Александр Андреевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
12	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонСтрой»	1037804067080
13	Ловцевич Наталья Сергеевна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
14	Общество с ограниченной ответственностью «Управление механизации «Эталон»	1057813303767
15	Харитонов Олег Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
16	Общество с ограниченной ответственностью «ЛенСпецСМУ-Комфорт»	1057812514187
17	Алексеев Артём Васильевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
18	Акционерное общество «Электронстрой»	1077847445818
19	Дюмин Антон Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
20	Общество с ограниченной ответственностью «ЛСС-строй»	1037804067091
21	Общество с ограниченной ответственностью «МТ 27»	1107847341700
22	Роспотнюк Виктор Яковлевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
23	Акционерное общество «Сервис-Недвижимость»	1077847491127
24	Дюмин Николай Иванович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
25	Акционерное общество «Строительное управление №267»	1037825010156

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

26	Строганов Владимир Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
27	Акционерное общество «Затонское»	1035004473426
28	Гавриленко Геннадий Георгиевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
29	Закрытое акционерное общество «АРТ-БИЗНЕС-ТВ»	1027700090351
30	Общество с ограниченной ответственностью «Нева-Инвест»	1097847078581
31	Общество с ограниченной ответственностью «Волна-Инвест»	1097847078152
32	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Эталон»	1109847027520
33	Черников Сергей Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
34	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Инвест»	1115024004413
35	Общество с ограниченной ответственностью «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон»	1115024007009
36	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Прогресс»	1135024001804
37	Кодинцева Виктория Олеговна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
38	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПроект»	1147847233907
39	Журихин Алексей Иванович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
40	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Пушкин»	1117847434198
41	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонАктив»	1157847008219
42	Довженко Вадим Викторович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
43	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-технический центр «Эталон»	1127847405971
44	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПромстрой»	1167847280006
45	Архипов Максим Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
46	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛС-Риэлти»	1167746692464
47	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дмитровская»	1167746414736
48	Общество с ограниченной ответственностью «Золотая звезда»	1145024004564
49	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Комплект»	1027739206131
50	Общество с ограниченной ответственностью «Тёплый дом»	1109847046572
51	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Летниковская»	1145024005763
52	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Девелопмент»	1187847273360
53	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»	1027700359587
54	Акционерное общество «Эталон-Финанс»	1047796714646



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

55	Общество с ограниченной ответственностью «Всеволожский»	5137746199730
56	Общество с ограниченной ответственностью «Даев»	5137746199762
57	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-1»	5137746199784
58	Общество с ограниченной ответственностью «Рогожский»	5137746202875
59	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-2»	5137746202886
60	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонСтрой Урал»	1147746009542
61	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленодольская 41»	1157746778870
62	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Измайловское 20»	1157746778837
63	Общество с ограниченной ответственностью «Мичуринский 10»	1157746778925
64	Общество с ограниченной ответственностью «Нагатинская 4»	1157746778859
65	Общество с ограниченной ответственностью «Усиевича 10»	1157746778980
66	Акционерное общество «Лобачевского 120»	1147746772997
67	Общество с ограниченной ответственностью «Зорге 3»	1177746625957
68	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Фотиевой 5»	1177746625825
69	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Большая Черкизовская Плюс»	1167746750126
70	Общество с ограниченной ответственностью «Красногвардейский Плюс»	1167746750896
71	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Ломоносовский Плюс»	1167746750115
72	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор»	1037725042794
73	Etalon Group PLC (Эталон Груп ПИЭЛСИ)	HE 368052
74	TINCTORIA HOLDINGS LIMITED (ТИНКТОРИА ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД)	HE 248293
75	Общество с ограниченной ответственностью «РАЗВИТИЕ»	1157746994822
76	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Галактика»	1197847160609
77	Ермишкин Андрей Михайлович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
78	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон»	1207800011308
79	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ»	1147748024170
80	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Инновации»	1207800144144
81	Общество с ограниченной ответственностью «ДАЙКАР»	1027739839896
82	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Московском»	1217800073182
83	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Омск»	1215500012452
84	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Регионы»	1217700337205

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

85	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон на Петроградской»	1217800111220
86	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Безопасность»	1217800122682
87	Копылов Сергей Вениаминович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
88	Общество с ограниченной ответственностью «Консьерж-1»	1057810394806
89	Общество с ограниченной ответственностью «Консьерж-2»	1057810389845
90	Общество с ограниченной ответственностью «Консьерж-3»	1057810389834
91	Общество с ограниченной ответственностью «Консьерж-4»	1069847511403
92	Общество с ограниченной ответственностью «Консьерж-5»	1069847510347
93	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Новосибирск»	1215400036411
94	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон на Охте»	1217800147806
95	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Нижнекамск»	1211600062850
96	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Шушарах»	1217800167309
97	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Екатеринбург»	1217800171137
98	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Огородный 8»	1217700604340
99	Общество с ограниченной ответственностью «ЛДС»	1027700456354
100	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Страна-Эталон»	1217200016197
101	Общество с ограниченной ответственностью «Генеральный застройщик района Солнечный»	1146671001795
102	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Отрадное»	1227700055857
103	Усанов Алексей Евгеньевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
104	Общество с ограниченной ответственностью «Октябрьская»	1227700154142
105	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Октябрьский»	1217700400719
106	Дукова Александра Евгеньевна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
107	ETLN Russia Oy	2150894-6
108	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕММИНКЯЙНЕН СТРОЙ»	1037828041844
109	ETLN Salym Development Oy	1591096-3
110	Акционерное общество «ЮИТ Санкт-Петербург»	1057810048350
111	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Новоорловский»	1196658023957
112	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Велламо»	1207800079827
113	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Илона»	1207800079816
114	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Аксели»	1207800132760

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

115	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Грин»	1207800059752
116	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Квартал Сюита»	1201600035988
117	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Казань»	1211600029222
118	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Урал-1»	1196658024265
119	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЮИТ Рифей»	1196658082367
120	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Суомен Ранта»	1206600024454
121	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Балтым»	1206600054088
122	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Раута»	1216600011143
123	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон СИТИЛАЙФ»	1207200019938
124	Общество с ограниченной ответственностью «3-я Гражданская, вл. 1»	1207700372065
125	Акционерное общество «Специализированный застройщик «ЮИТ Московский регион»	1115005000990
126	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЮИТ Северный квартал»	1195081059172
127	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Финский»	1195081059282
128	ETLN Invest Export Oy	1065724-1
129	Акционерное общество «ЮИТ КантриСтрой»	1175027025535
130	Living Services Russia Oy	2348075-6
131	Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ Дон Сервис»	1096195004840
132	Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ Сервис Казань»	1121690069060
133	Общество с ограниченной ответственностью «Удобные решения»	1144501006737
134	Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ Сервис»	1089848022967
135	Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ-Сервис»	1085040002376
136	Общество с ограниченной ответственностью «Брусника Сервис»	1196658076383
137	Общество с ограниченной ответственностью «Урал ЮИТ Сервис»	1086673017287
138	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Сервис и комфорт»	1176658116414
139	Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ Сервис Тюмень»	1167232090123
140	Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ ОЦО»	1171690046318
141	Пономарев Игорь Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
142	Васенев Виктор Юрьевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
143	Ямалдинов Ринат Ильдарович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

144	Марьяскин Егор Юрьевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
145	Пепеляев Евгений Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
146	Строкач Александр Сергеевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
147	Володин Дмитрий Олегович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
148	Пожидаева Анна Вячеславовна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
149	Титаренко Сергей Валерьевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
150	Общество с ограниченной ответственностью «Парковый квартал»	1157746034478
151	Мягкий Антон Викторович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
152	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонТехнопарк – ЛО»	1224700012294
153	Общество с ограниченной ответственностью «Солнечное тепло»	1156671001321
154	Общество с ограниченной ответственностью «Сетевая компания «Солнечный»	1156658031727
155	Общество с ограниченной ответственностью «ВК «Солнечный»	1156658074308
156	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Солнечный»	1156658005041
157	Общество с ограниченной ответственностью «Технология парковки»	1156658069633
158	Чубарова Зилия Даниловна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
159	Борисов Дмитрий Павлович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
160	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Царскосельский»	1227800113243
161	Кашеев Игорь Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
162	Общество с ограниченной ответственностью «Отрадное-Инвест»	1225000111643
163	Примак Марина Александровна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
164	Гусейнов Хадис Мусабегович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
165	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Тех»	1227800138488
166	Шаповалов Олег Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
167	Общество с ограниченной ответственностью «Кампус»	1210200051412
168	Общество с ограниченной ответственностью «Нагатино-Сервис»	1097746203807

Основной материнской компанией является АО «ГК «Эталон», непосредственной материнской компанией является АО «Эталон-Финанс». Зависимой компанией с долей владений 50% признается ООО «Нагатино -Сервис». Все остальные компании группы – прочие связанные стороны.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

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

Наименование организации	Услуга	Доходы, 2022г.	Расходы, 2022г.	Доходы, 2021г.	Расходы, 2021г.
ООО «Эталон-Инвест»	Услуги управления проектом	-	34 273	-	113 922
	Прочие	-	268	3 575	101
АО «Эталон-Финанс»	Услуги управления	-	25	-	12 357
	Прочие	-	-	3 246	-
Специализированный застройщик «Нагатино-1»	Услуги коммунальные	4 475	-	3 077	-
	Поступление (компенсация)	-	38 235	-	-
Специализированный застройщик «Нагатино-2»	Услуги коммунальные	6 746	-	8 367	-
	Поступление ОС	-	750	-	107 263
ООО «Эталон-проект»	Проектные работы	-	153 814	-	-
Зорге 3	Услуги по обслуж. и эксплуатации	1 329	-	874	-
СЗ ФОТИЕВОЙ 5 ООО	Услуги по обслуж. и эксплуатации	1 427	-	833	-
СЗ ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ ООО	Услуги по обслуж. и эксплуатации	420	-	804	-
ГК Эталон АО	Услуги по управлению инвест. проектом	-	484 028	-	128 994
	Агентское вознаграждение по продаже недвиж.	-	193 366	-	327 422
	Услуги аренды	3 219	-	-	-
	Услуги по обслуж. и эксплуатации	1 286	-	950	-
ЛОБАЧЕВСКОГО 120 АО	Услуги по обслуж. и эксплуатации	1 183	-	600	-
СЗ ЗИЛ-ЮГ ООО	Услуги по обслуж. и эксплуатации	7 252	-	2 309	-
	Услуги аренды	5 017	-	-	-
	Реализация прочих активов	-	-	500	-
СЗ КОМПЛЕКТ АО	Услуги по обслуж. и эксплуатации	852	-	447	-
СЗ Серебряный фонтан АО	Услуги коммунальные	4 573	-	3 503	-
ЭКМ ООО	Услуги консультационные	-	7 303	-	2 398
ЭКМ-1 ООО	Услуги консультационные	-	6 760	-	10 593
Арт-Бизнес ТВ	Услуги по обслуж. и эксплуатации	2 332	-	1 588	-
Дайкар ООО	Услуги по обслуж. и эксплуатации	2 584	-	615	-
СПМ-Жилстрой ООО	СМР	-	1 426 119	-	588 481
	Услуги коммунальные	6 711	-	2 741	-
Мишина ООО	Материалы	-	-	-	45
НТЦ Эталон ООО	Услуги по комплексному контролю	-	3 227	-	8 051
ВСЕВОЛОЖСКИЙ ООО	Услуги по обслуж. и эксплуатации	150	-	-	-
ООО "СЗ Измайловское 20"	Услуги прочие	34	-	-	-
Нагатино-Сервис ООО	Агентское вознаграждение	-	94	-	-
	Коммунальные услуги	29 849	4 598	28 593	4 998
	Прочие	-	16 415	-	23 485
	Аренда	1 646	-	198	-

По состоянию на 31.12.2022г. сумма дебиторской задолженности связанных сторон составляет 477 164 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2021г. – 232 543 тыс.руб.:

	2022г.	2021г.
ООО «Эталон-Инвест»	-	347
АО «Эталон-Финанс»	-	640
ООО «ЭталонСтрой Урал»	-	-
Специализированный застройщик «Нагатино-1»	593	20 197
Специализированный застройщик «Нагатино-2»	1 456	78 665
ООО «Эталон-проект»	12 817	1 050
Зорге 3	79	70
СЗ ФОТИЕВОЙ 5 ООО	75	67
СЗ ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ ООО	63	63
ГК Эталон АО	443	120
ЛОБАЧЕВСКОГО 120 АО	-	60
СЗ ЗИЛ-ЮГ ООО	2 082	313
СЗ КОМПЛЕКТ АО	77	77
СЗ Серебряный фонтан АО	304	513
ЭКМ ООО	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

ЭКМ-1 ООО	-	-
Арт-Бизнес ТВ	181	257
Дайкар ООО	296	246
СПМ-Жилстрой ООО	452 627	120 288
Мишина ООО	-	-
НТЦ Эталон ООО	-	-
ВСЕВОЛОЖСКИЙ ООО	144	-
ООО "СЗ Измайловское 20"	-	-
Нагатинно-Сервис ООО	5 927	9 570

По состоянию на 31.12.2022г. сумма кредиторской задолженности связанных сторон составляет 319 707 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2021г. – 229 141 тыс.руб.:

	2022г.	2021г.
ООО «Эталон-Инвест»	137 861	148 991
АО «Эталон-Финанс»	11 855	12 765
ООО «ЭталонСтрой Урал»	1 670	1 670
Специализированный застройщик «Нагатинно-1»	38 235	47
Специализированный застройщик «Нагатинно-2»	-	116
ООО «Эталон-проект»	44 474	3 847
Зорге 3	-	-
СЗ ФОТИЕВОЙ 5 ООО	-	-
СЗ ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ ООО	-	-
ГК Эталон АО	53 149	58 412
ЛОБАЧЕВСКОГО 120 АО	-	-
СЗ ЗИЛ-ЮГ ООО	-	-
СЗ КОМПЛЕКТ АО	-	-
СЗ Серебряный фонтан АО	-	-
ЭКМ ООО	19	166
ЭКМ-1 ООО	459	1 258
Арт-Бизнес ТВ	-	-
Дайкар ООО	-	-
СПМ-Жилстрой ООО	31 985	-
Мишина ООО	-	54
НТЦ Эталон ООО	-	1 286
ВСЕВОЛОЖСКИЙ ООО	-	-
ООО "СЗ Измайловское 20"	-	-
Нагатинно-Сервис ООО	-	529

*Задолженность по займам от связанных сторон отражена в примечании 24 данных пояснений.*

*Информация о денежных потоках между связанными сторонами*

Наименование показателя	За 2022г.	За 2021г.
<b>Поступления – всего, в том числе:</b>	<b>4 618 024</b>	<b>2 574 561</b>
ООО «Эталон-Инвест»	289	3 556
АО «Эталон-Финанс»	4 457 350	2 534 959
ООО «ЭталонСтрой Урал»	-	-
Специализированный застройщик «Нагатинно-1»	20 771	62
Специализированный застройщик «Нагатинно-2»	70 990	660
Зорге 3	1 321	990
СЗ ФОТИЕВОЙ 5 ООО	1 420	833
СЗ ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ ООО	420	804
ГК Эталон АО	4 267	850
ЛОБАЧЕВСКОГО 120 АО	1 233	552
СЗ ЗИЛ-ЮГ ООО	10 796	2 548
СЗ КОМПЛЕКТ АО	852	383
СЗ Серебряный фонтан АО	4 748	3 076
Арт-Бизнес ТВ	2 395	1 374
Дайкар ООО	2 542	410
СПМ-Жилстрой ООО	4 517	-
ВСЕВОЛОЖСКИЙ ООО	30	-
ООО "СЗ Измайловское 20"	34	-
Нагатинно-Сервис ООО	34 049	23 504
<b>Платежи – всего, в том числе:</b>	<b>4 423 167</b>	<b>2 625 205</b>
ООО «Эталон-Инвест»	43 816	505
АО «Эталон-Финанс»	1 852 409	1 336 707
Специализированный застройщик «Нагатинно-2»	750	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

ООО «ЭталонПроект»	129 764	147 239
ГК Эталон АО	681 780	407 738
ЭКМ ООО	7 450	2 302
ЭКМ-1 ООО	7 558	9 335
СПИМ-Жилстрой ООО	1 674 222	685 979
Мишина ООО	54	-
НТЦ Эталон ООО	4 299	6 979
Нагатинно-Сервис ООО	21 065	28 421

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

*Вознаграждение основному управленческому персоналу*

	Величина выплат в 2022	Величина выплат в 2021	Величина выплат в 2020
<i>Краткосрочные выплаты (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты)</i>	6 507	4 724	4 718
Заработная плата, вкл. премии	4 986	3 542	3 801
Оплата отпусков	450	365	120
Страховые взносы	1 071	817	797
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 2022	За 2021
Оценочные обязательства	1 619	1 757
Резервы предстоящих расходов	-	-
Резерв ежегодных отпусков	1 619	1 757
Резервы на судебные расходы	-	-

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».

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

Выданы обеспечения обязательств по состоянию на 31.12.2022г.:

- 1) поручительство за АО «ГК «Эталон» по договору №4713 от 12.02.2019 ПАО Сбербанк в сумме 7 835 158 тыс. руб.
- 2) поручительство за АО «ГК «Эталон» по договору 4747/42 от 05.11.2019 ПАО Сбербанк в сумме 12 449 270 тыс.руб.
- 3) залог имущественных прав с ПАО Сбербанк дог.№ 4854/4 по договору генерального подряда с ООО «СПИМ-Жилстрой» на сумму 7 171 319 тыс.руб.
- 4) договор ипотеки (земельный участок) с ПАО Сбербанк №4854/5 на сумму 1 099 633 тыс.руб.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год**  
 (тыс. руб., если не указано иное)

- 5) залог права аренды земельного участка по договору ипотеки 4913/4 от 10.11.2022 ПАО Сбербанк в сумме 3 088 428 тыс.руб.
- 6) залог имущественных прав по договору 4913/5 от 07.11.2022 ПАО Сбербанк в сумме 23 051 145 тыс. руб.
- 7) банковская гарантия (АО «ФОДД») по договору 4241-22/БГ-001 от 21.11.2022г. ФК ОТКРЫТИЕ ПАО БАНК на сумму 94 660 тыс.руб.
- 8) банковская гарантия (АО «ФОДД») по договору 4242-22/БГ-001 от 21.11.2022г. ФК ОТКРЫТИЕ ПАО БАНК на сумму 150 000 тыс.руб.
- 9) банковская гарантия (АО «ФОДД») по договору 4243-22/БГ-001 от 21.11.2022г. ФК ОТКРЫТИЕ ПАО БАНК на сумму 405 340 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.

### 35. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В 2022г. чрезвычайные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, не возникали.

### 36. РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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.

У Общества отсутствует неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности. Текущая конфликтная ситуация, а также введенные санкции, Общество оценивает, как не способные оказать влияние на достоверность показателей отчетности за 2022 год.

Вид риска	Факторы, с которыми связано возникновение риска	Вероятность наступления
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	умеренная
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)	умеренная
Риск ликвидности	С возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.	низкая
Правовые риски	С изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства	низкая



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

<b>Вид риска</b>	<b>Факторы, с которыми связано возникновение риска</b>	<b>Вероятность наступления</b>
Страховые 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	низкая
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.	низкая

Распространение вируса COVID-19 оказало существенное отрицательное воздействие на мировую экономику. Меры, предпринимаемые для ограничения распространения вируса, вызвали существенное снижение деловой активности. Общество проводило анализ рисков, связанных с COVID-19. Существенных рисков и влияния на деятельность Общества не выявлено.

Ввиду возросшей в феврале 2022 года геополитической напряженности и существенных рисков для экономики РФ произошли значительные колебания курсов валют и снижение стоимости российских активов на финансовых рынках. В течение 2022 года в отношении отдельных лиц и организаций Российской Федерации со стороны стран Евросоюза и США были введены ограничительные (санкционные) меры, которые не оказали влияние на деятельность Общества.

Руководством Общества и Лицами ответственными за корпоративные действия были приняты все необходимые меры для нормализации деятельности Общества, в условиях введенных санкционных ограничений со стороны стран Евросоюза и США. Руководством Общества и лицами ответственными за корпоративное управление на постоянной основе ведется работа по мониторингу уже введенных и анонсированных санкций, а также оценивается вероятность введения тех или иных ограничительных мер в отношении деятельности Общества.

По мнению руководства эффект от предпринятых и предпринимаемых действий в ответ на введенные ограничения не оставляют сомнения в способности Общества осуществлять свою деятельность в будущем. Общество не имеет намерений о приостановке или сокращения деятельности.

### **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.

События, произошедшие в феврале 2022г. оказали негативное влияние на фондовый рынок Российской Федерации и привели значительным колебаниям курсов валют, снижению стоимости российских активов на финансовых рынках, а также введению санкций западных стран в отношении финансовой системы и отдельных компаний РФ. С учетом информации, доступной на данный момент, оценить последующее влияние названных событий на экономику РФ в целом и на ее отдельные отрасли не представляется возможным. Как следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Общества с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе отсутствует.

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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2022 год**  
**(тыс. руб., если не указано иное)**

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

В 2022 году уполномоченным органом Общества не принималось решение о прекращении части деятельности Общества.

### **39. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Величина чистых активов Общества меньше величины уставного капитала по состоянию на 31.12.2022, 31.12.2021, 31.12.2020, в сумме (5 207 373) тыс.руб., (3 681 778) тыс.руб. и (4 093 039) тыс.руб. соответственно.

Данный факт может свидетельствовать, что Общество не в состоянии реализовать свои активы и исполнить свои обязательства в ходе нормального осуществления своей деятельности. Однако, по мнению руководства, факты не вызывают сомнения или неопределенности в способности Общества продолжать свою деятельность. Общество планирует свою деятельность, как минимум, в течение 12 месяцев после отчетной даты. В планах руководства Общества продолжение деятельности, в том числе, при принятии соответствующего решения, связанного со стройкой, продажей или сдачей в аренду объектов недвижимости. При необходимости головное общество способно оказать финансовую поддержку Обществу и осуществить мероприятия по повышению чистых активов и поддержанию ликвидности.

В 2023 г. Общество продолжит осуществление плана мероприятий по повышению чистых активов: осуществляется строительство нежилого офисного здания по адресу: г.Москва, проспект Андропова, 18/9/1.

Общество ведет строительство жилого комплекса переменной этажности с подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями (Жилой остров Nagatino i-Land, участок 1.2), при реализации которого планируется получить прибыль.

Общество ведет строительство жилого комплекса с подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями (Жилой остров Nagatino i-Land, участок 1.7 корп.1-3), при реализации которого планируется получить прибыль.

Общество ведет строительство жилого комплекса с подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями (Жилой остров Nagatino i-Land, участок 1.7 корп.4), при реализации которого планируется получить прибыль.

Общество также вступило в новый инвестиционный проект и начало работы по объекту ЖК «Жилой остров Nagatino i-Land» на участке 1.6 по адресу: г.Москва, проспект Андропова.

Планируемые сроки завершения строительства 2023 – 2026 гг. По мере реализации проектов Общество ожидает получение прибыли и оздоровление чистых активов.

Руководитель  
(представитель  
по доверенности от 19.04.2022)

03.03.2023



Володин Дмитрий Олегович