

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Акционерное общество "Специализированный застройщик "Московский бизнес инкубатор"	ИНН	70190999		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7725237240		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКОПФ / ОКФС	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		
Местонахождение (адрес)	115432, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Андропова, д. 18, к. 5, помещ. IX, ком. 12				

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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1,14	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2,15	Основные средства	1150	322 591	314 666	315 409
2,16	Доходные вложения в материальные ценности	1160	800 767	1 017 205	1 152 196
3,17	Финансовые вложения	1170	60	60	60
25	Отложенные налоговые активы	1180	1 607 605	1 297 815	963 394
18	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 731 023	2 629 746	2 431 060
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4,19	Запасы	1210	14 541 399	9 478 116	4 710 775
4,19	в т.ч. Незавершенное строительство	1212	9 284 199	9 383 583	4 617 070
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 669 970	934 523	337 806
5,20	Дебиторская задолженность	1230	1 116 529	2 191 484	1 637 512
	в т.ч. Задолженность по договорам участия в долевом строительстве	1231	20 305	-	-
3,17	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
21	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	269 837	500	174 283
22	Прочие оборотные активы	1260	34 783	27 690	41 570
	Итого по разделу II	1200	17 632 518	12 632 313	6 901 946
	БАЛАНС	1600	20 363 541	15 262 059	9 333 006

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
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	-	-	-
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	(8 751 290)	(5 808 914)	(4 282 828)
	Итого по разделу III	1300	(8 150 240)	(5 207 864)	(3 681 778)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5,24	Заемные средства	1410	17 135 639	16 505 048	9 561 630
25	Отложенные налоговые обязательства	1420	129 678	80 893	103 334
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5,26	Прочие обязательства	1450	17 900	32 186	546 791
	Итого по разделу IV	1400	17 283 217	16 618 127	10 211 755
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5,24	Заемные средства	1510	-	1 470 804	1 404 363
5,26	Кредиторская задолженность	1520	2 517 280	2 326 155	1 396 909
	в т.ч. Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	1521	20 305	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7,33	Оценочные обязательства	1540	467 408	1 619	1 757
5,26	Прочие обязательства	1550	8 245 876	53 219	-
	в т.ч. Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	1551	8 221 276	-	-
	Итого по разделу V	1500	11 230 564	3 851 797	2 803 029
	БАЛАНС	1700	20 363 541	15 262 059	9 333 006

Руководитель _____
(подпись)

Володин Дмитрий Олегович
(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022г.

28 февраля 2024 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Акционерное общество "Специализированный застройщик "Московский бизнес инкубатор"	ИНН	70190999		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7725237240		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКОПФ / ОКФС	41.20	12267	16
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
27	Выручка	2110	1 500 338	150 798
6,28	Себестоимость продаж	2120	(835 885)	(162 561)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	664 453	(11 763)
6,28	Коммерческие расходы	2210	(749 367)	(302 146)
6,28	Управленческие расходы	2220	(130 925)	(145 036)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(215 839)	(458 945)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
29	Проценты к получению	2320	50 116	14 133
29	Проценты к уплате	2330	(1 133 202)	(761 351)
29	Прочие доходы	2340	119 930	322 704
29	Прочие расходы	2350	(2 024 386)	(1 001 140)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(3 203 381)	(1 884 599)
25	Налог на прибыль	2410	261 005	357 352
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
25	отложенный налог на прибыль	2412	261 005	357 352
	Прочее	2460	-	1 652
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(2 942 376)	(1 525 595)

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710004		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2023
Организация Акционерное общество "Специализированный застройщик "Московский бизнес инкубатор"		по ОКПО 70190999		
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		12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ 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 2021 г.	3100	1 000	-	600 000	50	(4 282 828)	(3 681 778)
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 526 086)	(1 526 086)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 525 595)	(1 525 595)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение	3223	X	X	-	X	(491)	(491)
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 2022 г.	3200	1 000	-	600 000	50	(5 808 914)	(5 207 864)
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(2 942 376)	(2 942 376)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(2 942 376)	(2 942 376)
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 2023 г.	3300	1 000	-	600 000	50	(8 751 290)	(8 150 240)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	(3 681 778)	(1 525 595)	-	(5 207 373)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	(491)	(491)
после корректировок	3500	(3 681 778)	(1 525 595)	(491)	(5 207 864)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(4 282 828)	(1 525 595)	-	(5 808 423)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	(491)	(491)
после корректировок	3501	(4 282 828)	(1 525 595)	(491)	(5 808 914)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	601 050	-	-	601 050
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	601 050	-	-	601 050

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(8 150 240)	(5 207 864)	(3 681 778)

Руководитель _____
(подпись)

Володин Дмитрий Олегович
(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022г.
28 февраля 2024 г.



**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2023 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Акционерное общество "Специализированный застройщик "Московский бизнес инкубатор"	ИНН	70190999		
Идентификационный номер налогоплательщика		по	7725237240		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	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 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	5 632 733	529 929
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	5 025 655	160 415
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	607 078	369 514
Платежи - всего	4120	(10 093 487)	(6 944 545)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 830 643)	(5 065 560)
в связи с оплатой труда работников	4122	(110 137)	(83 177)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 589 564)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(3 198)
прочие платежи	4129	(2 563 143)	(1 792 610)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 460 754)	(6 414 616)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	9 804	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	9 392	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	412	-
Платежи - всего	4220	(123)	(1 018)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(123)	(1 018)
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	9 681	(1 018)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	7 283 827	8 101 505
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	7 283 827	8 101 505
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	(2 563 426)	(1 859 647)
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	(2 532 272)	(1 852 159)
прочие платежи	4329	(31 154)	(7 488)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 720 401	6 241 858
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	269 328	(173 776)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	500	174 283
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	269 837	500
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	9	(7)

Руководитель _____
(подпись)

Володин Дмитрий Олегович
(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022г.

28 февраля 2024 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	Изменения за период				На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5110	за 2022г.	254	(254)	-	(254)	254	-	-	-	-	-	
в том числе:													
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5111	за 2022г.	254	(254)	-	(254)	254	-	-	-	-	-	

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	551 289	(236 623)	42 156	(34 225)	15 979	(27 911)	-	-	-	571 146	(248 555)
в том числе:	5210	за 2022г.	538 329	(222 920)	46 359	(33 399)	4 188	(17 891)	-	-	-	551 289	(236 623)
Здания	5201	за 2023г.	161 076	(60 503)	33 809	(29 663)	11 857	(7 969)	-	-	-	165 222	(56 615)
	5211	за 2022г.	184 554	(62 442)	3 265	(26 743)	4 188	(2 249)	-	-	-	161 076	(60 503)
Офисное оборудование	5202	за 2023г.	123	(88)	-	-	-	(19)	-	-	-	123	(107)
	5212	за 2022г.	123	(50)	-	-	-	(38)	-	-	-	123	(88)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5203	за 2023г.	63 617	(59 756)	4 207	-	-	(1 275)	-	-	-	67 823	(61 031)
	5213	за 2022г.	69 825	(56 934)	448	(6 656)	-	(2 822)	-	-	-	63 617	(59 756)
Сооружения	5204	за 2023г.	250 105	(99 859)	4 141	(4 562)	4 123	(10 183)	-	-	-	273 373	(105 919)
	5214	за 2022г.	240 610	(91 440)	9 495	-	-	(8 419)	-	-	-	250 105	(99 859)
Земельные участки	5205	за 2023г.	42 719	(3 166)	-	-	-	(7 119)	-	-	-	30 956	(10 285)
	5215	за 2022г.	10 450	-	32 269	-	-	(3 166)	-	-	-	42 719	(3 166)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5206	за 2023г.	1 060	(275)	-	-	-	(263)	-	-	-	1 060	(538)
	5216	за 2022г.	178	(162)	882	-	-	(113)	-	-	-	1 060	(275)
Многолетние насаждения	5207	за 2023г.	32 589	(12 976)	-	-	-	(1 083)	-	-	-	32 589	(14 059)
	5217	за 2022г.	32 589	(11 893)	-	-	-	(1 083)	-	-	-	32 589	(12 976)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности всего	5220	за 2023г.	2 758 256	(1 741 051)	4 142	(409 603)	276 127	(87 104)	-	-	-	2 352 795	(1 552 028)
в том числе:	5230	за 2022г.	2 777 013	(1 624 817)	76 943	(95 700)	42 973	(159 207)	-	-	-	2 758 256	(1 741 051)
Другие виды основных средств	5221	за 2023г.	810	(799)	-	(810)	809	(10)	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	2 388	(2 243)	-	(1 578)	1 578	(134)	-	-	-	810	(799)
Здания	5222	за 2023г.	369 536	(100 636)	-	(16 174)	6 160	(11 910)	-	-	-	353 363	(106 386)
	5232	за 2022г.	346 645	(91 826)	69 266	(46 374)	8 684	(17 494)	-	-	-	369 536	(100 636)
Сооружения	5223	за 2023г.	1 422 524	(794 163)	-	(233 454)	136 393	(45 425)	-	-	-	1 189 069	(703 194)
	5233	за 2022г.	1 422 524	(729 619)	-	-	-	(64 544)	-	-	-	1 422 524	(794 163)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5224	за 2023г.	965 386	(845 452)	4 142	(159 165)	132 765	(29 760)	-	-	-	810 363	(742 447)
	5234	за 2022г.	1 005 457	(801 129)	7 677	(47 748)	32 712	(77 035)	-	-	-	965 386	(845 452)

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	46 298	-	(46 298)	-
	5250	за 2022г.	-	51 516	-	(51 516)	-
в том числе:							
Трансформаторная блочная подстанция 20/0,4 кВ 4х2500 кВА с кабельными линиями 20 кВ	5241	за 2023г.	-	33 809	-	(33 809)	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
Система диспетчеризации ХЦ -1 (Система холодоснабжения)	5242	за 2023г.	-	2 071	-	(2 071)	-
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
Система диспетчеризации ХЦ -2 (Система холодоснабжения)	5243	за 2023г.	-	2 071	-	(2 071)	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
Система видеонаблюдения Участок 1.7, корп 1-3	5244	за 2023г.	-	3 945	-	(3 945)	-
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
Временная пешеходная галерея. Участок 1.7, 1-й этап, жилой комплекс	5245	за 2023г.	-	4 141	-	(4 141)	-
	5255	за 2022г.	-	-	-	-	-
Снегоборщик бензиновый Caiman Valto 24CVE	5246	за 2023г.	-	134	-	(134)	-
	5256	за 2022г.	-	-	-	-	-
Станция заправки VRR36C4	5247	за 2023г.	-	127	-	(127)	-
	5257	за 2022г.	-	-	-	-	-
Шкаф приборный "Термик ШПК-УРСВ-5ХХ" (антивандальный) без ИБП с подогревом	5248	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5258	за 2022г.	-	-	-	-	-
Расходомер-счетчик ультразвуковой УРСВ-510 ц	5249	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5259	за 2022г.	-	-	-	-	-
Участок измерительный ИУ-012 Ду 250 ммРу 1,6 МПа, фланцевый, сталь 20		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Датчик ПЭА В-502 (пара)		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Комплект для гермитизации КУ (до IP68)		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Система диспетчеризации ЦТП -1		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	511	-	(511)	-
Система диспетчеризации ЦТП -2		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	511	-	(511)	-
Узел учета по воде ВЗЛЕТ МР УРСВ-510 ц №2200113 (Проспект Андропова, дом 20, стр. 7, камера ВК-2а)		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	448	-	(448)	-
Работы по доработке макета "Nagatino i-Land"		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	470	-	(470)	-
Работы по реконструкции макета "Nagatino i-Land"		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	144	-	(144)	-
Временное электроснабжение - 1 Участок 1.7, 2-й этап Админ-делов здание		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	9 495	-	(9 495)	-
Временное ограждение строительной площадки на объекте "Уч.1.6 Жилой комплекс"		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	1 197	-	(1 197)	-
Здание кад.номер 77:05:0002007:1015 (очист.соор)		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	20 693	-	(20 693)	-
Трансформаторная подстанция Автозаводская, 23, строен.43в		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	750	-	(750)	-
М-05-055370 (1.7 РФБ) от 05.06.2020		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	17 029	-	(17 029)	-
Архитектурный демонстрационный макет объекта "Жилой остров Nagatino i-Land" 2800*2400мм		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	268	-	(268)	-

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

Наименование показателя	Код	Изменение стоимости	
		за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	614
в том числе:			
Архитектурный демонстрационный макет объекта "Жилой остров Nagatino i-Land" 2800*2400мм	5261	-	614
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	496 706	623 956	672 864
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	8 712	42 719	10 450
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	6 892 970	6 284 955	7 887 320
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Володин Дмитрий
Олегович

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022 г.
28 февраля 2024 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022г.

28 февраля 2024 г.



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло				учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление / списание резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность			перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	2 785 999	(594 515)	2 221 637	-	(3 479 649)	-	183 057	-	-	-	-	1 527 987	(411 458)
в том числе:	5530	за 2022г.	2 236 961	(599 450)	1 563 054	-	(1 014 016)	-	4 935	-	-	-	-	2 785 999	(594 515)
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	284 216	(183 433)	32 454	-	(259 844)	-	182 642	-	-	-	-	56 826	(791)
Авансы выданные	5531	за 2022г.	329 026	(188 783)	209 560	-	(254 370)	-	5 350	-	-	-	-	284 216	(183 433)
Прочая	5512	за 2023г.	1 897 329	(415)	2 162 647	-	(3 071 266)	-	415	-	-	-	-	988 710	-
	5532	за 2022г.	1 251 556	-	1 033 743	-	(387 970)	-	415	-	-	-	-	1 897 329	(415)
	5513	за 2023г.	604 454	(410 667)	26 536	-	(148 539)	-	-	-	-	-	-	482 451	(410 667)
	5533	за 2022г.	656 379	(410 667)	319 751	-	(371 676)	-	-	-	-	-	-	604 454	(410 667)
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2023г.	2 785 999	(594 515)	2 221 637	-	(3 479 649)	-	183 057	X	-	-	-	1 527 987	(411 458)
	5520	за 2022г.	2 236 961	(599 450)	1 563 054	-	(1 014 016)	-	4 935	X	-	-	-	2 785 999	(594 515)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	410 667	-	599 450	-	594 515	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	188 783	-	183 433	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	415	-
прочая	5543	410 667	-	410 667	-	410 667	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	16 537 234	7 370 958	1 098 701	(7 853 354)	-	-	-	-	17 153 539
	5571	за 2022г.	10 108 421	8 229 824	694 072	(2 495 082)	-	-	-	-	16 537 234
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	5 174 607	6 175 462	434 297	(5 809 280)	-	-	-	-	5 975 086
	5572	за 2022г.	1 525 884	3 644 155	4 587	-	-	-	-	-	5 174 607
займы	5553	за 2023г.	11 330 441	1 180 787	664 404	(2 015 079)	-	-	-	-	11 160 553
	5573	за 2022г.	8 035 766	4 563 933	689 484	(1 958 741)	-	-	-	-	11 330 441
прочая	5554	за 2023г.	32 186	14 709	-	(28 995)	-	-	-	-	17 900
	5574	за 2022г.	546 791	21 735	-	(536 341)	-	-	-	-	32 186
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	3 850 178	9 255 304	33 742	(2 376 068)	-	-	-	-	10 763 156
	5580	за 2022г.	2 801 272	1 948 586	92	(899 772)	-	-	-	-	3 850 178
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	2 247 724	402 492	-	(814 365)	-	-	-	-	1 835 851
	5581	за 2022г.	933 875	1 735 163	-	(421 314)	-	-	-	-	2 247 724
авансы полученные	5562	за 2023г.	75 569	436 472	-	(6 978)	-	-	-	-	505 063
	5582	за 2022г.	457 077	93 748	-	(475 256)	-	-	-	-	75 569
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	2 862	4 825	46	-	-	-	-	-	7 733
	5583	за 2022г.	5 956	16	92	(3 202)	-	-	-	-	2 862
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	1 470 804	-	33 696	(1 504 500)	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	1 404 363	66 441	-	-	-	-	-	-	1 470 804
прочая	5566	за 2023г.	53 219	8 411 515	-	(50 225)	-	-	-	-	8 414 509
	5586	за 2022г.	1	53 219	-	(1)	-	-	-	-	53 219
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	20 387 412	16 626 262	1 132 443	(10 229 422)	-	X	-	-	27 916 695
	5570	за 2022г.	12 909 693	10 178 410	694 164	(3 394 854)	-	X	-	-	20 387 412

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

Володин Дмитрий

Олегович

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022 г.
28 февраля 2024 г.



6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	659 347	94 357
Расходы на оплату труда	5620	74 925	58 755
Отчисления на социальные нужды	5630	20 802	16 092
Амортизация	5640	51 644	171 602
Прочие затраты	5650	782 197	372 123
Итого по элементам	5660	1 588 915	712 929
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	127 262	(103 186)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 716 177	609 743

* - 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.

28 февраля 2024 г.



7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1 619	475 107	(9 318)	-	467 408
в том числе:						
Резервы предстоящих расходов	5701	1 619	8 761	(9 318)	-	1 062
Резерв на перенесенные работы	5702	-	466 346	-	-	466 346

Руководитель _____
(подпись)

Володин Дмитрий
Олегович
(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022г.
28 февраля 2024 г.



8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	650 000	-
в том числе:				
Полученное от подрядчика обеспечение обязательств	5801	-	650 000	-
Финансирование ДДУ через счета-ЭСКРОУ	5802	2 537 162	8 004 641	5 127 439
Выданные - всего	5810	40 722 609	54 694 953	38 311 211
в том числе:				
Залог имущественных прав	5811	25 045 569	30 222 464	12 202 448
Поручительство	5812	12 588 612	20 284 428	26 108 763
Ипотека	5813	3 088 428	4 188 061	291 334

Руководитель _____
(подпись)

**Володин Дмитрий
Олегович**

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022г.
28 февраля 2024 г.



9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
за 2023г.	5910	-	-	-	-
за 2022г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2023г.	5911	-	-	-	-
за 2022г.	5921	-	-	-	-

Руководитель _____
 (подпись)

Володин Дмитрий
 Олегович

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 18.04.2022г.

28 февраля 2024 г.



ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 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 ввод объекта в эксплуатацию №77-05-011471-2023 от 23.06.2023г. по объекту «Участок 1.2. 2-й этап строительства. Жилой комплекс переменной этажности с подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями». Объекту присвоен адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Даниловский, проспект Лихачёва, д.22. Объекты долевого строительства передаются дольщикам.

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 «МБИ») зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 12августа 2003 года, основной государственный регистрационный номер 1037725042794.

По состоянию на 31.12.2023г. дочерних и зависимых обществ, обособленных подразделений организация не имеет.

Численность работников Общества составляет по состоянию на 31 декабря 2023г. – 62 человека.

Информация о владельцах Общества.

По состоянию на 31 декабря 2023 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»	1 000	100%

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

(ИНН 7705619586, КПП 770801001, местонахождение: 115432, г. Москва, пр-кт Андропова, дом № 18, корпус 9)		
---	--	--

Решением №20-21 от 23.12.2021 Единственного акционера АО «Специализированный застройщик «МБИ» принято решение передать полномочия Единоличного исполнительного органа Общества Управляющей организации – Акционерному обществу «Группа компаний «Эталон» (договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» № б/н от 09.01.2022г.).

Лицо, ответственное за ведение бухгалтерского учета – главный бухгалтер проекта Средина Ольга Александровна (доверенность №026-МБИ от 18.07.2023г). 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 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, введен в эксплуатацию объект: Жилой комплекс переменной этажности с подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями (Nagatino i-Land, участок 1.2) на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №77-05-011471-2023 от 23.06.2023г. Объекту присвоен адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Даниловский, проспект Лихачёва, дом 22.

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

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

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

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

Бухгалтерская отчетность составляется на бланках форм, рекомендованных Минфином России.

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

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.

Учет основных средств и доходных вложений.

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 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).

В качестве одного из источников для определения СПИ используется Классификатор основных средств, включаемых в амортизационные группы, установленный Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1. При определении СПИ в соответствии с Классификацией исходить из того, что в Классификаторе нет запрета на применение его для целей бухгалтерского учёта, а также что в ФСБУ 6/2020 нет условия о том, что порядок определения СПИ должен быть непременно отличным от порядка определения СПИ в налоговом учёте.

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:

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

-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 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).

Общество начинает применять новации ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утверждённые Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 87н, начиная с отчётности за 2024 год.

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 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 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.

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 единовременном 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 выше:

1) В отношении договоров аренды (в том числе аренды офисных помещений), заключенных на неопределенный срок Общество руководствуется следующим.

В ст. 610 ГК РФ сказано, что договор аренды заключается на срок, определенный договором. Однако, если срок аренды в договоре не прописан, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В таком случае каждая из сторон вправе **в любое время** отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих ситуациях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор прекращается по истечении предельного срока, установленного Законом.

Если стороны заключают именно такой (бессрочный) договор аренды, применить положения IFRS 16 «Аренда», ФСБУ 25/2018 не представляется возможным. Соответственно, данная аренда учитывается как **краткосрочная** вне зависимости от того, каков окажется ее реальный срок на самом деле.

2) В отношении земельных участков Общество руководствуется следующим:

Земельные участки в аренде, на которых ведётся или предполагается вестись строительство объектов недвижимости, предполагаемых к передаче заказчику, в том числе в соответствии с законодательством о долевом строительстве, как объекты учёта аренды не классифицируются. Земельные участки в аренде, на которых не ведётся и не предполагается вестись строительство объектов недвижимости, предполагаемых к передаче заказчику, в том числе в соответствии с законодательством о долевом строительстве, и 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 опосредовано 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

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

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, 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 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 (в том числе услуги ЕИО, аренда офисных помещений для управленческих нужд и т.п.) 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;

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

·-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;

· иные аналогичные расходы

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

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

Д 90.02 Кт 41.01

В бухгалтерском учете 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 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 учете 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;
- 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 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)».

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

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». 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 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).

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».

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.

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 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
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 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);

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 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 займодавца;
- 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.

Учёт кредитов и займов.

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.

Резерв под обесценение материальных ценностей

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

Материально-производственные запасы, по которым на отчётную 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 отчётного периода все объекты конкретной однородной группы реализовывались с убытком. В таком случае создаётся резерв под обесценение объектов недвижимости конкретной однородной группы.

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 1м².

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 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.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

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

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

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

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

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

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

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

Величина стоимости доли ЧА, тыс.руб.				
Процент снижения расчетной стоимости, %				
Сумма обесценения, тыс.руб.				
Расчетная стоимость, тыс.руб.				

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

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

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

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

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

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

Создание резерва под обесценение финансовых вложений по выданным заемным средствам.

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

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

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

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

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. 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.

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

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

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

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

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

На конец отчетного периода проводить инвентаризацию резерва на оплату отпусков.

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

Выявить сумму неиспользованного резерва на последний день текущего года.

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

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 формирования себестоимости объекта (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:

- 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 расчетов по налогу на прибыль

В бухгалтерском учёте и бухгалтерской отчетности формировать информацию о расчетах по налогу на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». Расчёт текущего налога на прибыль производится путём сравнения балансовой и налоговой стоимости активов и обязательств с расчётом постоянных и временных разниц:

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

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

Учёт расчетов с бюджетом.

Аналитический учет по счетам 68,69 ведется по видам налогов (сборов).

С 01.01.2023 перечисление ЕНП в бюджет или поступления из бюджета отражать с использованием счета 68.90 «Единый налоговый счет» в разрезе аналитики по видам налогов (сборов). Начисления текущих налогов осуществлять на счета учета в соответствии с Планом счетов и переносить на счет 68.90 на основе налоговых деклараций (расчетов), переданных в налоговый орган, но не ранее наступления срока уплаты соответствующих налогов (сборов, авансовых платежей, страховых взносов).

По налогам (сборам), по которым не предусмотрено составление и подача в налоговый орган деклараций (расчетов) перенос начисленных сумм налогов (сборов) на счет 68.90 осуществлять на основании Уведомлений об исчисленной сумме налогов, не позднее 25-го числа месяца, в котором установлен срок уплаты соответствующих налогов (сборов, авансовых платежей, страховых взносов).

Оплату госпошлины (кроме госпошлины, на уплату которой судом не выдан исполнительный документ) отражать на счете 68.90. Начисление госпошлины отражать на счете 68.10 (Д 91.02 К 68.10) на дату вступления в силу судебного акта или иного основания, при наличии проведенной ранее оплаты, делать перенос: Д 68.10 К 68.90.

12. ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

В 2023 году действовала УП, утвержденная Приказом №б/н от 31.12.2022г. «Об учетной политике АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОСКОВСКИЙ БИЗНЕС ИНКУБАТОР», Приказом №б/н от 09.01.2023 «О внесении изменений в учетную политику для целей бухгалтерского и налогового учёта». Внесены следующие изменения и дополнения:

- в п.3.14 «Учет расчетов с бюджетом» в связи с началом применения Единого налогового счета при осуществлении расчетов с бюджетом.

13. РЕТРОСПЕКТИВНЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ ОТЧЕТНОСТИ

В 2023 году производились следующие ретроспективные корректировки:

		До корректировки:	Корректировка/ «+», «-»	После корректировки
		31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
1	2	3	4	5
Отложенные налоговые активы	1180	1 298 306	(491)	1 297 815

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
 Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
 (тыс. руб., если не указано иное)

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(5 808 423)	(491)	(5 808 914)
--	------	-------------	-------	-------------

Отражена корректировка суммы процентных расходов в соответствии с ФСБУ 25/2018.

14. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

	Прочие НМА
По состоянию на 31.12.2021	
Первоначальная стоимость	2 181
Накопленная амортизация	(2 181)
Остаточная стоимость	0
По состоянию на 31.12.2022	
Первоначальная стоимость	0
Накопленная амортизация	0
Остаточная стоимость	0
По состоянию на 31.12.2023	
Первоначальная стоимость	0
Накопленная амортизация	0
Остаточная стоимость	0

В 2023г. движения нематериальных активов не происходило.

15. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

	Машины и оборудование (кроме офисного)	Сооружения	Офисное оборудование	Здания	Другие виды ОС	Земельные участки	ИТОГО
По состоянию на 31.12.2021							
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	122 112	20 712	10 450	315 409
По состоянию на 31.12.2022							
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
По состоянию на 31.12.2023							
Первоначальная стоимость	67 823	273 373	123	165 222	33 649	30 956	571 146
Накопленная амортизация	(61 031)	(105 919)	(107)	(56 615)	(14 597)	(10 286)	(248 555)
Остаточная стоимость	6 792	167 454	16	108 607	19 052	20 670	322 591

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

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Полученные в аренду ОС, числящиеся на балансе, в т.ч.	30 956	42 719	10 450
Земельный участок кад.н. 77:05:0002007:5297 (ДГИ дог.М-05-050166 корп.5 стр.1)	174	174	174
Земельный участок кад.н. 77:05:0002007:5294 (ДГИ дог.М-05-050224 корп.7)	71	60	60
Земельный участок кад.н. 77:05:0002007:5293 (ДГИ дог.М-05-050225 корп.1)	2 254	2 147	2 147
Земельный участок кад.н. 77:05:0002007:5298 (ДГИ дог.М-05-050226 корп.8)	1 158	1 192	1 192
Земельный участок кад.н. 77:05:0002007:5296 (ДГИ дог.М-05-050309 корп.5)	2 065	1 991	1 991
Земельный участок кад.н. 77:05:0002005:48 (ДГИ дог.М-05-051129 корп.4)	5 396	4 886	4 886

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

Земельный участок кад.н. 77:05:0002007:6405 (ДГИ дог.М-05-055370 уч.1.7 адм-дел.зд)	19 838	32 269	-
---	--------	--------	---

Полученные в аренду ОС, числящиеся за балансом	Кадастровая стоимость
Земельные участки	6 891 810
Нежилое помещение	1 160
ИТОГО	6 892 970

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. 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
ИТОГО	1 152 196

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
ИТОГО	1 017 205

По состоянию на 31.12.2023г. в составе доходных вложений в материальные ценности учитываются:

Наименование объекта учета	Остаточная стоимость
Здания, сооружения	732 852
Машины и оборудование	67 915
Другие виды ОС	-
ИТОГО	800 767

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.

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

По состоянию на 31 декабря 2023 года в Обществе необходимость обесценения основных средств, доходных вложений в материальные ценности отсутствует.

17. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Финансовые вложения долгосрочные, в т.ч.	60	60	60
Доля в уставном капитале ООО "Нагатино-Сервис" (50%)	60	60	60
Финансовые вложения краткосрочные, в т.ч.	-	-	-
Ден.средства на депозитных счетах	-	-	-

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме № 3.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
 Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
 (тыс. руб., если не указано иное)

18. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31.12.2023г. прочие внеоборотные активы отсутствуют.

19. ЗАПАСЫ

	По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021)
Запасы, в т.ч.:	14 541 399	9 478 116	4 710 775
сырье, материалы	1 456	877	253
готовая продукция	1 185 404	93 656	93 448
Товары и готовая продукция отгруженные	-	-	4
Затраты на строительство объектов с целью их продажи	9 284 199	9 383 583	4 617 070
Объекты для передачи дольщикам	4 070 339	-	-

По состоянию на 31.12.2023г. в составе запасов учитываются затраты в незавершенном производстве счет 08.33.1, 08.33.5, объекты для передачи дольщикам счет 08.34.2, 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 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Дебиторская задолженность, в т.ч.:	1 116 529	2 191 484	1 637 511
задолженность покупателей заказчиков	56 035	100 783	140 243
задолженность по авансам выданным	988 710	1 896 914	1 251 556
прочая дебиторская задолженность	71 784	193 786	245 712

Сумма краткосрочной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2023г. составила 1 116 529 тыс.руб. Прочая задолженность составила 71 784 тыс. руб. В составе прочей дебиторской задолженности учтена задолженность бюджета 29 619 тыс. руб. (переплата по налогу на прибыль 29 514 тыс. руб., по прочим налогам – 1 тыс. руб., по взносам – 104 тыс. руб.), расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства - 20 305 тыс. руб., расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками – 21 052 тыс.руб., прочая задолженность – 808 тыс.руб.

Сумма долгосрочной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2023г. по авансам выданным отсутствует.

По состоянию на 31.12.2023г. сумма резерва по сомнительным долгам составляет 411 458 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 183 057 тыс.руб. С целью контроля над возможностью истребования после списания задолженность в течение 5 лет учитывается за балансом. Общая сумма списанной дебиторской задолженности на отчетную дату составляет 5 810 тыс. руб.

21. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

	По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021
Денежные средства и денежные эквиваленты, в т.ч.:	269 837	500	174 283
Средства на расчетных счетах	18 137	468	14 283

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
 Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
 (тыс. руб., если не указано иное)

Средства на валютных счетах	-	32	-
Средства на специальных счетах в банках	251 700	-	160 000

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»

		2023г.	2022г.
Стр.4119	Прочие поступления, в т.ч.	607 078	369 514
	Оплата от покупателя	10 660	134 029
	процентные доходы по депозитам	49 500	1 725
	поступления от реализ права польз зем уч, ОС	-	-
	возврат аванса	1 103	216 580
	прочие поступления (по мировому согл. компенсация и др.)	545 815	17 180
Стр. 4129	Прочие платежи, в т.ч.	(2 563 143)	(1 792 610)
	ЕНП	(50 525)	-
	НДС	(835 800)	(449 672)
	оплата налога на имущество	-	(15 817)
	возврат покупателям	-	(536 341)
	выплаты по решению суда	-	(701 820)
	Выплаты компенсаций	(1 676 818)	(47 022)
	прочие платежи	-	(41 938)
Стр. 4329	Прочие платежи, в т.ч.	(31 154)	(7 488)
	Плата за резервирование средств	(31 154)	-
	Оплата премии по полису	-	(7 488)

22. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Состав прочих оборотных активов

	По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021
Прочие оборотные активы	34 783	27 690	41 570

По состоянию на 31.12.2023г. в состав прочих оборотных активов входят платежи (взносы) по прочим видам страхования в сумме 4 тыс.руб., расходы будущих периодов 33 591 тыс.руб., недостачи по результатам инвентаризации 238 тыс.руб., НДС иностранной организации 950 тыс.руб.

23. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

Уставный капитал

	По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021
1 000	1 000	1 000	1 000

На 31.12.2023 величина уставного капитала составляет 1 000 тыс. руб.

Единственным акционером Общества по состоянию на 31.12.2023 г. является Акционерное общество «Эталон-Финанс» (доля 100%).

Резервный капитал

	По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021
50	50	50	50

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
 Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
 (тыс. руб., если не указано иное)

В 2023 г. Общество не производило отчисления в Резервный фонд из чистой прибыли.

Нераспределенная прибыль

По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021(
(8 751 290)	(5 808 914)	(4 282 828)

По итогам деятельности за 2023 г. Обществом получен убыток в размере (2 942 376) тыс.руб

Добавочный капитал

По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021(
600 000	600 000	600 000

24. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

Долгосрочные

	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Заемные средства, в т.ч.:	17 135 639	16 505 048	9 561 630
<i>Займы, предоставленные юр. лицами</i>	-	-	-
АО «Эталон-Финанс»	11 160 553	11 330 442	8 035 765
<i>Кредиты, предоставленные юр. лицами</i>	-	-	-
ПАО Сбербанк	5 975 086	5 174 606	1 525 864

Краткосрочные

	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Заемные средства, в т.ч. :	-	1 470 804	1 404 363
<i>Займы, предоставленные юр.лицами</i>	-	-	-
АО «Эталон-Финанс»	-	1 470 804	1 404 363

Общая сумма займов, полученных в 2023г. составила 1 108 357 тыс. руб., общая сумма погашенных займов – 1 868 220 тыс.руб., сумма начисленных процентов по займам – 698 036 тыс. руб., общая сумма погашенных процентов по займам – 1 578 929 тыс.руб.

Общая сумма кредитов, полученных в 2022г. составила 6 175 463 тыс. руб., общая сумма погашенных кредитов – 5 793 788 тыс.руб., сумма начисленных процентов по кредитам – 434 290 тыс. руб., общая сумма погашенных процентов по кредитам – 15 492 тыс.руб.

Информация по срокам погашения полученных заемных средств:

Наименование кредитора	№, дата договора	Остаток на 31.12.2023 г., тыс. руб. (без учета %)	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
Долгосрочные кредиты:				
ПАО Сбербанк	4913 от 04.10.2022	5 551 669	средневзвешенная ставка	03.10.2027
Долгосрочные займы:				
АО «Эталон-Финанс»	01/2017-МБИ от 23.01.2017	520 768	12,0	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	17 от 27.12.2013	716 736	12,0	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	Д -15/1 от 14.04.2015	334 296	12,0	03.04.2028

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

АО «Эталон-Финанс»	ЗА-ЛИ-МБИ-06/2015/2 от 11.06.2015	1 214 882	12,0	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	ЛИ-МБИ-1/2-2021 от 16.09.2021	261 700	8,85	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	ЛИ-МБИ-1/6 от 25.01.2021	115 366	6,25	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	ЛИ-МБИ-1/7АДЦ-2021 от 16.09.2021	2 830 491	8,2	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	ЛИ-МБИ-1/7АДЦ-2021 от 16.09.2021 - Транш 1	16 287	8,2	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	ЛИ-МБИ-1/7АДЦ-2021 от 16.09.2021 - Транш 2	15 784	8,2	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	ЛИ-МБИ-1/7АДЦ-2021 от 16.09.2021 - Транш 3	2 980	8,2	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	ЛИ-МБИ-1/7АДЦ-2022 от 24.02.2022	88 600	8,85	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	ЛИ-МБИ-1/7ЖГ-2022 от 24.02.2022	134 541	8,2	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	ЛИ-МБИ-2020-АДЦ-2 от 10.09.2020	111 955	4,25	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	ЛИ-МБИ-2020-АДЦ-3 от 01.12.2020	130 000	4,25	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	ЛИ-МБИ-2020-АДЦ-4 от 30.12.2020	500 000	4,25	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	ЛИ-МБИ-2021-2 от 15.06.2021	167 200	7,5	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	ЛИ-МБИ-2021-АДЦ от 29.04.2021	130 000	7,0	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	ЛИ-МБИ-2021-АДЦ-2 от 29.04.2021	500 000	7,0	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	ЛИ-МБИ-НЦ-2021 от 28.04.2021	5 000	7,0	03.04.2028
АО «Эталон-Финанс»	ЛИ-МБИ-НЦ-2021-2 от 16.09.2021	128 300	8,85	03.04.2028

Проценты на 31.12.2023г. по долгосрочным займам и кредитам - 3 659 085 тыс.руб., по краткосрочным – 0 тыс.руб.

25. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Налог на прибыль

	За 2023	За 2022	За 2021
Налог на прибыль	-	-	-

По итогам работы за 2023г. Обществом получен убыток до налогообложения в размере (3 203 381) тыс. руб., за 2022 год - (1 884 599) тыс. руб. Информация отражена в Отчете о финансовых результатах (далее - ОФР) по строке 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения».

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

Сумма условного дохода за 2023 год – 640 676 тыс. руб. (за 2022 год – 376 920 тыс. руб.).

Применяемая ставка налога на прибыль – 20%.

Текущий налог на прибыль по итогам 2023 года составил 0 тыс. руб., по итогам 2022 года также 0 тыс. руб. в связи с полученным налоговым убытком.

В отчетном периоде начислены отложенные налоговые активы в сумме 261 005 тыс.руб., в 2022г. в сумме 357 352 тыс. руб., информация отражена в ОФР по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль».

По строке 2460 «Прочее» в 2023 году отражена информация о ПНД/ПНР в сумме 0 тыс.руб., в 2022г. в сумме 1 652 тыс. руб.

	Временная разница за 2023 г.	ОНА/ОНО за 2023 г.	Временная разница за 2022 г.	ОНА/ОНО за 2022 г.
Отложенный налог на прибыль		261 005		357 352
Внеоборотные активы	1 908	382	10 284	2 057
Доходные вложения в материальные ценности	55 012	11 003	91 475	18 295
Основные средства	35 280	7 056	11 620	2 324
Расходы будущих периодов	1 566 269	313 254	152 290	30 458
Убыток текущего периода			1 525 595	305 119
Оценочные обязательства и резервы	(557)	(111)	(138)	(28)
Недостачи и потери от порчи ценностей	0	0	(55)	(11)
Товары	124 534	24 907	623	125
Дебиторская задолженность	(265 432)	(53 087)	-	-
Проценты по обязательствам	(28 941)	(5 788)	-	-
Резервы по сомнительным долгам	(183 056)	(36 611)	(4 935)	(987)

Другие налоги

	За 2023	За 2022	За 2021
Налог на имущество	19 572	19 362	26 285
Налог на добавленную стоимость	3 356	(129 150)	(5 864)
Налог на доходы физических лиц	10 524	8 306	6 195
Страховые взносы	22 377	17 282	13 130

26. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

	На 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Кредиторская задолженность, в т.ч.:	2 517 280	2 326 155	1 396 909
поставщикам и подрядчикам	1 835 851	2 247 724	933 875
по авансам полученным	505 063	75 569	457 077
расчеты по налогам и взносам	7 733	2 862	5 956
прочая	168 633		1
Прочие краткосрочные обязательства, в т.ч.:	8 245 876	53 219	-
Обязательства по ДДУ	8 221 276	-	-
прочие	24 600	53 219	-
Прочие долгосрочные обязательства, в т.ч.:	17 900	32 186	546 791
Расчеты по гарантийным удержаниям	-	-	-
Расчеты по авансам полученным	-	-	536 341
Арендные обязательства	17 900	32 186	10 450

Арендные обязательства

Арендные обязательства	%	Всего	Краткосрочные	Долгосрочные
Земельный участок кад.н. 77:05:0002007:5297 (ДГИ дог.М-05-050166 корп.5 стр.1)	8,5	168	9	159
Земельный участок кад.н. 77:05:0002007:5294 (ДГИ дог.М-05-050224 корп.7)	8,5	68	(1)	69

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

Земельный участок кад.н. 77:05:0002007:5293 (ДГИ дог.М-05-050225 корп.1)	8,5	2 209	(33)	2 242
Земельный участок кад.н. 77:05:0002007:5298 (ДГИ дог.М-05-050226 корп.8)	8,5	1 146	(8)	1 154
Земельный участок кад.н. 77:05:0002007:5296 (ДГИ дог.М-05-050309 корп.5)	8,5	2 028	(31)	2 059
Земельный участок кад.н. 77:05:0002005:48 (ДГИ дог.М-05-051129 корп.4)	8,5	5 331	(92)	5 423
Земельный участок кад.н. 77:05:0002007:6405 (ДГИ дог.М-05-055370 уч.1.7 адм-дел.зд)	8,5	10 259	3 465	6 794
Итого		21 209	3 309	17 900

	Краткосрочные	Долгосрочные	ВСЕГО
По состоянию на 31.12.2021			
Остаток на начало	-	-	-
Изменение	-	10 450	10 450
Остаток на конец			
По состоянию на 31.12.2022			
Остаток на начало	-	10 450	10 450
Изменение	6 997	21 736	28 733
Остаток на конец	6 997	32 186	39 183
По состоянию на 31.12.2023			
Остаток на начало	6 997	32 186	39 183
Изменение	(3 688)	(14 286)	(17 974)
Остаток на конец	3 309	17 900	21 209

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

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

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

27. ВЫРУЧКА ОТ ПРОДАЖИ ТОВАРОВ, РАБОТ, УСЛУГ

	За 2023	За 2022
Выручка, в т.ч.:	1 500 338	150 798
Услуги аренды	32 879	29 888
Услуги ресурсоснабжения	72 697	69 966
Реализация машиномест	1 283	9 371
Услуги КПП	38 757	41 011
Реализация прочих активов	2 063	562
Услуги заказчика-застройщика (ФЗ3 по ДДУ), экономия по договорам ДДУ	1 087 227	-
Реализация квартир	265 432	-

Видами деятельности Общества в 2023г. являлись: аренда и управление собственным недвижимым имуществом; услуги заказчика-застройщика; реализация жилых помещений.

28. СЕБЕСТОИМОСТЬ, КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ, УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	За 2023	За 2022
Себестоимость продаж (стр.2120), в т.ч.:	(835 885)	(162 561)
Амортизация	(49 560)	(54 248)
Амортизация ППА	(375)	(404)
Банковские услуги	-	(859)

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

Оформление документов, проведение экспертизы	(355)	(578)
Водо, тепло, холодо, электроснабжение	(72 390)	(86 865)
Обслуживание и ремонт техники	(62)	(114)
Обязательное страхование имущества	(383)	(605)
Услуги охраны	(5 060)	(4 855)
Обучение сотрудников	(141)	(242)
Прочие хозяйственные расходы	-	(35)
Себестоимость реализации товаров, материалов	(127 262)	(13 756)
Услуги заказчика-застройщика (ФЗЗ по ДДУ), экономия по договорам ДДУ	(580 297)	
Коммерческие расходы (стр.2210), в т.ч.:	(749 367)	(302 146)
Агентские вознаграждения	(622 035)	(232 020)
Амортизация	(261)	(98)
Банковские услуги (субсидии)	(72 621)	(40 575)
Регистрация права на недвиж.имущ-ва	(27 860)	(22 335)
Регистрация ипотеки	-	(6 400)
Прочие расходы	(604)	(718)
Эксплуатационные расходы	(25 986)	
Управленческие расходы (стр.2220), в т.ч.:	(130 925)	(145 036)
Аудиторские услуги	(1 201)	(820)
Амортизация	(2 106)	(71)
Аренда помещений	(76)	(18)
Добровольное медицинское страхование	(1 842)	(1 361)
Услуги управления	(18)	(34 315)
Программное обеспечение, права, сертификаты	(468)	(178)
Материальные, хозяйственные расходы	(642)	(467)
Оформление документов	(675)	(6 775)
Налог на имущество	(19 374)	(19 362)
Оплата труда	(81 783)	(63 819)
Страховые взносы	(22 706)	(17 276)
Прочие расходы	(34)	(574)

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

29. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

	За 2023	За 2022
Прочие доходы, в т.ч.	119 930	322 704
<i>Доходы от продажи ОС</i>	-	155
<i>Принятие к учету ОС, материалов</i>	23 689	-
<i>Доходы прошлых лет от реализации услуг</i>	12	327
<i>Курсовые разницы</i>	9	107
<i>Списание кредиторской задолженности</i>	31	17
<i>Сумма восстановленного резерва</i>	3 950	4 887
<i>Оценочные обязательства по предстоящим отпускам</i>	2 037	45
<i>Прибыль прошлых лет</i>	6 855	445
<i>Штрафы, пени, неустойки к получению</i>	445	-
<i>Компенсация (в т.ч. по решению суда)</i>	82 800	316 721
<i>Прочие доходы</i>	102	-
Проценты к получению	50 116	14 133
<i>Доходы по хранению д/с на р/с</i>	50 116	14 133
Прочие расходы	(2 024 386)	(1 001 140)
<i>Амортизация</i>	(53 551)	(116 943)
<i>Курсовые разницы</i>	-	(2 699)
<i>Расходы от продажи ОС</i>	(136 090)	(2)
<i>Демонтаж, утилизация ОС</i>	(497)	(15 037)
<i>Госпошлина</i>	(377)	(28)
<i>Прочие</i>	(4 057)	(1 206)
<i>Мат.помощь</i>	(7 335)	
<i>Списание дебиторской задолженности</i>	(851)	(7 557)
<i>Аренда ЗУ</i>	(26 505)	-
<i>Списание затрат с 08, 19сч в связи с Соглашением Правительства Москвы</i>	-	(57 895)
<i>Оплата по Мировому соглашению</i>		(11 301)
<i>Расходы</i>	-	(29 976)
<i>Сумма резерва</i>		(415)
<i>Убытки прошлых лет</i>	(12 138)	(7 471)
<i>Услуги банка</i>	(23 330)	(10 374)
<i>Компенсация по соглашению</i>	(1 759 468)	-
<i>Штрафы, пени</i>	(187)	(740 236)
Проценты к уплате	(1 133 202)	(761 351)

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

Проценты по полученным кредитам и займам	(1 133 202)	(760 512)
Процентные расходы по аренде	-	(839)

30. РАСЧЕТ БАЗОВОЙ ПРИБЫЛИ НА АКЦИЮ

Расчет базовой прибыли (убытка) на акцию по состоянию на 31.12.2023 (строка 2900 Отчета о финансовых результатах), тыс.руб.:

№ п/п	Наименование показателей	2023 год	2022 год
1	Убыток отчетного периода (строка 2400 ОФР), тыс. руб.	(2 942 376)	(1 525 595)
2	Сумма дивидендов по привилегированным акциям, начисленным за отчетный период	-	-
3	Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода, штук	1 000	1 000
4	Базовый убыток на акцию ((п.1 - п.2)/п.3), тыс.руб./акцию	(2 942)	(1 526)

31. РАСКРЫТИЕ ЗАСТРОЙЩИКОМ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОГОВОРАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Общество завершило 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. Получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №77-05-011471-2023 от 23.06.2023г. Объекту присвоен адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Даниловский, проспект Лихачёва, д.22. Объекты долевого строительства передаются дольщикам.

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 31.12.2023 и на 31.12.2022 года Общество входит в Группу Эталон. Контролирующим лицом Группы связанных сторон, в которую входит Общество, является компания Etalon Group PLC. В структуре акционеров Etalon Group PLC крупнейшим пакетом акций в 48.8% от выпущенных владеет ПАО АФК «Система» и ее дочерняя компания.

В структуре акционеров ПАО АФК «Система» Владимир Петрович Евтушенков владеет пакетом в размере 49.2%. В 2022 году Владимир Петрович Евтушенков продал свою долю в капитале ПАО АФК «Система» в размере 10%, вследствие чего перестал быть владельцем большинства акций. 50.8% акций принадлежат значительному количеству акционеров.

По состоянию на 31.12.2023 и на 31.12.2022 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

Лица, принадлежащие к той же группе лиц, что и Общество по состоянию на 31 декабря 2023 года:

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

№ 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) ¹
1.	Etalon Group PLC (Эталон Груп ПИЭЛСИ)	НЕ 368052
2.	TINCTORIA HOLDINGS LIMITED (ТИНКТОРИА ХОЛДИ НГС ЛИМИТЕД)	НЕ 248293
3.	Общество с ограниченной ответственностью «МТ 27»	1107847341700
4.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Галактика»	1197847160609
5.	Акционерное общество «Группа компаний «Эталон»	1027807571175
6.	Щербина Геннадий Филиппович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
7.	Володин Дмитрий Олегович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
8.	Васенев Виктор Юрьевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
9.	Кащеев Игорь Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
10.	Косолапов Илья Викторович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
11.	Пожидаева Анна Вячеславовна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
12.	Общество с ограниченной ответственностью «ДАЙКАР»	1027739839896
13.	Общество с ограниченной ответственностью «Всеволожский»	5137746199730
14.	Общество с ограниченной ответственностью «Даев»	5137746199762
15.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Эталон Царскосельский»	1227800113243
16.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатинo-1»	5137746199784
17.	Общество с ограниченной ответственностью «Рогожский»	5137746202875

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

18.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-2»	5137746202886
19.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонСтрой Урал»	1147746009542
20.	Акционерное общество «Лобачевского 120»	1147746772997
21.	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленодольская 41»	1157746778870
22.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Измайловское 20»	1157746778837
23.	Общество с ограниченной ответственностью «Мичуринский 10»	1157746778925
24.	Общество с ограниченной ответственностью «Нагатинская 4»	1157746778859
25.	Общество с ограниченной ответственностью «Усиевича 10»	1157746778980
26.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Большая Черкизовская Плюс»	1167746750126
27.	Общество с ограниченной ответственностью «Красногвардейский Плюс»	1167746750896
28.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Ломоносовский Плюс»	1167746750115
29.	Общество с ограниченной ответственностью «Зорге 3»	1177746625957
30.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Фотиевой 5»	1177746625825
31.	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Эталон»	1109847027520

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

32.	Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ»	1027801544308
33.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Пушкин»	1117847434198
34.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Девелопмент»	1187847273360
35.	Общество с ограниченной ответственностью «ЛСС-строй»	1037804067091
36.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонАктив»	1157847008219
37.	Общество с ограниченной ответственностью «Управление механизации «Эталон»	1057813303767
38.	Общество с ограниченной ответственностью «Золотая звезда»	1145024004564
39.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛС-Риэлти»	1167746692464
40.	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дмитровская»	1167746414736
41.	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Инвест»	1115024004413
42.	Общество с ограниченной ответственностью «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон»	1115024007009
43.	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Комплект»	1027739206131
44.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Летниковская»	1145024005763
45.	Закрытое акционерное общество «АРТ-БИЗНЕС-ТВ»	1027700090351
46.	Общество с ограниченной ответственностью «Нева-Инвест»	1097847078581
47.	Общество с ограниченной ответственностью «Волна-Инвест»	1097847078152
48.	Общество с ограниченной ответственностью «Тёплый дом»	1109847046572
49.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонСтрой»	1037804067080
50.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон»	1207800011308
51.	Общество с ограниченной ответственностью «СПМ-жилстрой»	1027700357134
52.	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Прогресс»	1135024001804
53.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПроект»	1147847233907
54.	Акционерное общество «Эталон-Финанс»	1047796714646
55.	Акционерное общество «Строительное управление №267»	1037825010156
56.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПромстрой»	1167847280006
57.	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-технический центр «Эталон»	1127847405971
58.	Общество с ограниченной ответственностью «ЛенСпецСМУ-Комфорт»	1057812514187
59.	Акционерное общество «УПТК-Эталон»	1037832053500
60.	Акционерное общество «Новатор»	1027807570383
61.	Акционерное общество «Сервис-Недвижимость»	1077847491127
62.	Акционерное общество «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	1027807570504
63.	Акционерное общество «Электронстрой»	1077847445818
64.	Общество с ограниченной ответственностью «РАЗВИТИЕ»	1157746994822
65.	Довженко Вадим Викторович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
66.	Харитонов Олег Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

67.	Журихин Алексей Иванович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
68.	Роспотнюк Виктор Яковлевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
69.	Панин Сергей Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
70.	Алексеев Артем Васильевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
71.	Дюмин Николай Иванович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
72.	Гарипов Артур Гумарович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
73.	Черников Сергей Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
74.	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»	1027700359587
75.	Ловцевич Наталья Сергеевна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
76.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ»	1147748024170
77.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭТАЛОН ИННОВАЦИИ"	1207800144144
78.	Акционерное общество «ЗАТОНСКОЕ»	1035004473426
79.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Московском»	1217800073182
80.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Омск»	1215500012452
81.	Пилипенко Борис Анатольевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
82.	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Регионы»	1217700337205
83.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон на Петроградской»	1217800111220
84.	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Безопасность»	1217800122682
85.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Новосибирск»	1215400036411
86.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Нижекамск»	1211600062850
87.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон на Охте»	1217800147806
88.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Шушарах»	1217800167309
89.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Екатеринбург»	1217800171137

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

90.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Огородный 8»	1217700604340
91.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Отрадное»	1227700055857
92.	Общество с ограниченной ответственностью «Октябрьская»	1227700154142
93.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Октябрьский»	1217700400719
94.	Общество с ограниченной ответственностью «Парковый квартал»	1157746034478
95.	FAGESTROM LIMITED (ФАГЕСТРОМ ЛИМИТЕД)	HE 281208
96.	Vandelo Investments Limited (Вандело Инвестментс Лимитед)	HE 195361
97.	ELZINGA HOLDINGS LIMITED (ЭЛЗИНГА ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)	HE 305841
98.	ETLN Salym Development Oy (ЭТЛН Салым Девелопмент Ою)	идентификационный код юридического лица: 1591096-3
99.	Living Services Russia Oy (Ливин Сервисиз Раша Ою)	идентификационный код юридического лица 2348075-6
100.	ETLN Russia Oy (ЭТЛН Россия Ою)	идентификационный код юридического лица 2150894-6
101.	ETLN Invest Export Oy (ЭТЛН Инвест Экспорт Ою)	идентификационный код юридического лица 1065724-1
102.	Акционерное общество «Эталон Перспектива»	1057810048350
103.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон Илона»	1207800079816
104.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон Новоорловский»	1196658023957
105.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон Велламо»	1207800079827
106.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон Аксели»	1207800132760
107.	Акционерное общество «Эталон КантриСтрой»	1175027025535
108.	Общество с ограниченной ответственностью «3-я Гражданская, ВЛ. 1»	1207700372065
109.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Эталон Финский»	1195081059282
110.	Акционерное общество «Специализированный застройщик Эталон Московский регион»	1115005000990
111.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон Грин»	1207800059752
112.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон-Казань»	1211600029222
113.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон Квартал Сюита»	1201600035988
114.	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон ОЦО»	1171690046318
115.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон СИТИЛАЙФ»	1207200019938
116.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон Рифей»	1196658082367
117.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон Раута»	1216600011143

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

118.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон Урал-1»	1196658024265
119.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон Балтым»	1206600054088
120.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон Суомен Ранта»	1206600024454
121.	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕММИНКЯЙНЕН СТРОЙ»	1037828041844
122.	Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург»	1089848022967
123.	Общество с ограниченной ответственностью «Ю Сервис»	1085040002376
124.	Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Ростов»	1096195004840
125.	Общество с ограниченной ответственностью «Удобные решения»	1144501006737
126.	Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Казань»	1121690069060
127.	Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Тюмень»	1167232090123
128.	Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Урал»	1086673017287
129.	Общество с ограниченной ответственностью УК «Успенский»	1176658116414
130.	Ермишкин Андрей Михайлович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
131.	Дукова Александра Евгеньевна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
132.	Пономарев Игорь Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
133.	Марьяскин Егор Юрьевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
134.	Ямалтдинов Ринат Ильдарович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
135.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонТехнопар- ЛО»	4707047339
136.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонТех»	7814814957
137.	Общество с ограниченной ответственностью «ВК «СОЛНЕЧНЫЙ»	6671023920
138.	Общество с ограниченной ответственностью «СЕТЕВАЯ КОМПАНИЯ «СОЛНЕЧНЫЙ»	6671014411
139.	Общество с ограниченной ответственностью «СОЛНЕЧНОЕ ТЕПЛО»	6671003032
140.	Общество с ограниченной ответственностью «ТЕХНОЛОГИЯ ПАРКОВКИ»	6671022934
141.	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СОЛНЕЧНЫЙ»	6671009161
142.	Борисов Дмитрий Павлович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
143.	Чубарова Зилия Даниловна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
144.	Шаповалов Олег Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
145.	Мягкий Антон Викторович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
146.	Максимов Александр Андреевич	Согласия физического лица на

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

		указание ИНН не получено
147.	Дюмин Антон Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
148.	Общество с ограниченной ответственностью "Специальная проектная компания "Физкультурно-оздоровительный комплекс в Солнечном"	1236600027762
149.	Рябуха Денис Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
150.	Иванов Дмитрий Михайлович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
151.	Конев Владимир Анатольевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
152.	Гусев Юрий Алексеевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
153.	Общество с ограниченной ответственностью "Земля"	1037828042713
154.	Общество с ограниченной ответственностью "Нева Мегapolis"	1237800128060
155.	Сычков Кирилл Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
156.	Общество с ограниченной ответственностью "Эталон - Капитал"	1237800138707
157.	ERSO Energy Solutions AG	CHE-180.179.521
158.	Общество с ограниченной ответственностью "Мегapolis-Инвест"	1207700457689
159.	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Сервис"	1197746547899
160.	Общество с ограниченной ответственностью "Индустрия"	1027739419707
161.	Общество с ограниченной ответственностью "Астелла Прим"	1027739400391
162.	Общество с ограниченной ответственностью "Фирма Машстройинвест"	1027739419839
163.	Общество с ограниченной ответственностью "Электрокомбинат"	1077746264265
164.	Общество с ограниченной ответственностью "Теплоэнергострой"	5077746341910
165.	Публичное акционерное общество "Московский ордена Трудового Красного Знамени завод автотракторного электрооборудования №1"	1027739347580
166.	Зюкин Дмитрий Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено

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.

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

Наименование организации	Услуга	Доходы, 2023г.	Расходы, 2023г.
ООО «Эталон-Инвест»	Услуги управления проектом	-	-
	Прочие	-	-
АО «Эталон-Финанс»	Услуги управления	-	-
Специализированный застройщик «Нагатино-1»	Услуги коммунальные	2 097	-
	Поступление (компенсация)	29 456	78 818
Специализированный застройщик «Нагатино-2»	Услуги коммунальные	2 930	-
	Услуги эксплуатационные	387	-
	Компенсация	53 194	-
ООО «Эталонпроект»	Проектные работы	-	178 292
Зорге 3	Услуги по обслуж.и эксплуатации	799	-

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

Наименование организации	Услуга	Доходы, 2023г.	Расходы, 2023г.
СЗ ФОТИЕВОЙ 5 ООО	Услуги по обслуж.и эксплуатации	767	-
СЗ ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ ООО	Услуги по обслуж.и эксплуатации	-	-
ГК Эталон АО	Услуги по управлению инвест.проектом	-	299 986
	Агентское вознаграждение по продаже недвиж	-	520 986
	Услуги аренды	148	-
	Услуги по обслуж.и эксплуатации	1 481	919
ЛОБАЧЕВСКОГО 120 АО	Услуги по обслуж.и эксплуатации	836	-
СЗ ЗИЛ-ЮГ ООО	Услуги по обслуж.и эксплуатации	16 913	-
	Услуги аренды	4 717	-
СЗ КОМПЛЕКТ АО	Услуги по обслуж.и эксплуатации	391	-
СЗ Серебряный фонтан АО	Услуги коммунальные	5 725	-
ЭКМ ООО	Услуги консультационные	-	2 110
ЭКМ-1 ООО	Услуги консультационные	-	19 232
Арт-Бизнес ТВ	Услуги по обслуж.и эксплуатации	3 365	-
Дайкар ООО	Услуги по обслуж.и эксплуатации	2 563	-
СПМ-Жилстрой ООО	СМР	-	2 342 930
	Услуги коммунальные	10 004	-
Мишина ООО	Материалы	-	-
НТЦ Эталон ООО	Услуги по комплексному контролю	-	-
ВСЕВОЛОЖСКИЙ ООО	Услуги по обслуж.и эксплуатации	360	-
ООО "СЗ Измайловское 20"		-	-
Нагатино-Сервис ООО	Услуги прочие	-	-
	Агентское вознаграждение	-	-
	Коммунальные услуги	33 626	2 624
	Прочие	-	16 676
СЗ Октябрьский ООО	Аренда	1 646	-
	Аренда помещения	-	70
	Услуги по обслуж.и эксплуатации	1 672	-
УЭН Эталон ООО	Услуги по обслуж.и эксплуатации	-	19 283
Эксперткадастр ООО		-	3 707

Наименование организации	Услуга	Доходы, 2022г.	Расходы, 2022г..
ООО «Эталон-Инвест»	Услуги управления проектом	-	34 273
	Прочие	-	268
АО «Эталон-Финанс»	Услуги управления	-	25
	Прочие	-	-
Специализированный застройщик «Нагатино-1»	Услуги коммунальные	4 475	-
	Поступление (компенсация)	-	38 235
Специализированный застройщик «Нагатино-2»	Услуги коммунальные	6 746	-
	Поступление ОС	-	750
ООО «Эталон-проект»	Проектные работы	-	153 814
Зорге 3	Услуги по обслуж.и эксплуатации	1 329	-
СЗ ФОТИЕВОЙ 5 ООО	Услуги по обслуж.и эксплуатации	1 427	-
СЗ ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ ООО	Услуги по обслуж.и эксплуатации	420	-
ГК Эталон АО	Услуги по управлению инвест.проектом	-	484 028
	Агентское вознаграждение по продаже недвиж	-	193 366
	Услуги аренды	3 219	-
	Услуги по обслуж.и эксплуатации	1 286	-
ЛОБАЧЕВСКОГО 120 АО	Услуги по обслуж.и эксплуатации	1 183	-
СЗ ЗИЛ-ЮГ ООО	Услуги по обслуж.и эксплуатации	7 252	-
	Услуги аренды	5 017	-
	Реализация прочих активов	-	-
СЗ КОМПЛЕКТ АО	Услуги по обслуж.и эксплуатации	852	-
СЗ Серебряный фонтан АО	Услуги коммунальные	4 573	-
ЭКМ ООО	Услуги консультационные	-	7 303

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

Наименование организации	Услуга	Доходы, 2022г.	Расходы, 2022г..
ЭКМ-1 ООО	Услуги консультационные	-	6 760
Арт-Бизнес ТВ	Услуги по обслуж.и эксплуатации	2 332	-
Дайкар ООО	Услуги по обслуж.и эксплуатации	2 584	-
СПМ-Жилстрой ООО	СМР	-	1 426 119
	Услуги коммунальные	6 711	-
Мишина ООО	Материалы	-	-
НТЦ Эталон ООО	Услуги по комплексному контролю	-	3 227
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
	Прочие	-	16 415
	Аренда	1 646	-

По состоянию на 31.12.2023г. сумма дебиторской задолженности связанных сторон составляет 330 332 тыс. руб.:

	Сумма
ООО «Эталон-Инвест»	-
АО «Эталон-Финанс»	-
ООО «ЭталонСтрой Урал»	-
Специализированный застройщик «Нагатино-1»	1 471
Специализированный застройщик «Нагатино-2»	1 584
ООО «Эталон-проект»	4 658
Зорге 3	82
СЗ ФОТИЕВОЙ 5 ООО	79
СЗ ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ ООО	63
ГК Эталон АО	77
ЛОБАЧЕВСКОГО 120 АО	69
СЗ ЗИЛ-ЮГ ООО	3 456
СЗ КОМПЛЕКТ АО	-
СЗ Серебряный фонтан АО	473
ЭКМ ООО	-
ЭКМ-1 ООО	-
Арт-Бизнес ТВ	140
Дайкар ООО	137
СПМ-Жилстрой ООО	306 766
Мишина ООО	-
НТЦ Эталон ООО	-
ВСЕВОЛОЖСКИЙ ООО	72
ООО "СЗ Измайловское 20"	-
Нагатино-Сервис ООО	3 601
СЗ Октябрьский ООО	160
УЭН Эталон ООО	7 444
Эксперткадастр ООО	-

По состоянию на 31.12.2022г. сумма дебиторской задолженности связанных сторон составляет 477 164 тыс. руб.:

	2022г.
ООО «Эталон-Инвест»	-
АО «Эталон-Финанс»	-
ООО «ЭталонСтрой Урал»	-
Специализированный застройщик «Нагатино-1»	593
Специализированный застройщик «Нагатино-2»	1 456
ООО «Эталон-проект»	12 817
Зорге 3	79
СЗ ФОТИЕВОЙ 5 ООО	75
СЗ ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ ООО	63
ГК Эталон АО	443
ЛОБАЧЕВСКОГО 120 АО	-
СЗ ЗИЛ-ЮГ ООО	2 082
СЗ КОМПЛЕКТ АО	77

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

СЗ Серебряный фонтан АО	304
ЭКМ ООО	-
ЭКМ-1 ООО	-
Арт-Бизнес ТВ	181
Дайкар ООО	296
СПМ-Жилстрой ООО	452 627
Мишина ООО	-
НТЦ Эталон ООО	-
ВСЕВОЛОЖСКИЙ ООО	144
ООО "СЗ Измайловское 20"	-
Нагатино-Сервис ООО	5 927

По состоянию на 31.12.2023г. сумма кредиторской задолженности связанных сторон составляет 412 708 тыс. руб.:

	Сумма
ООО «Эталон-Инвест»	137 861
АО «Эталон-Финанс»	5 021
ООО «ЭталонСтрой Урал»	1 670
Специализированный застройщик «Нагатино-1»	1
Специализированный застройщик «Нагатино-2»	1 526
ООО «Эталон-проект»	828
Зорге 3	-
СЗ ФОТИЕВОЙ 5 ООО	-
СЗ ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ ООО	-
ГК Эталон АО	155 134
ЛОБАЧЕВСКОГО 120 АО	-
СЗ ЗИЛ-ЮГ ООО	-
СЗ КОМПЛЕКТ АО	-
СЗ Серебряный фонтан АО	-
ЭКМ ООО	1 379
ЭКМ-1 ООО	8 537
Арт-Бизнес ТВ	-
Дайкар ООО	-
СПМ-Жилстрой ООО	100 541
Мишина ООО	-
НТЦ Эталон ООО	-
ВСЕВОЛОЖСКИЙ ООО	-
ООО "СЗ Измайловское 20"	-
СЗ Октябрьский ООО	7
УЭН Эталон ООО	-
Эксперткадастр ООО	210

По состоянию на 31.12.2022г. сумма кредиторской задолженности связанных сторон составляет 319 707 тыс. руб.:

	2022г.
ООО «Эталон-Инвест»	137 861
АО «Эталон-Финанс»	11 855
ООО «ЭталонСтрой Урал»	1 670
Специализированный застройщик «Нагатино-1»	38 235
Специализированный застройщик «Нагатино-2»	-
ООО «Эталон-проект»	44 474
Зорге 3	-
СЗ ФОТИЕВОЙ 5 ООО	-
СЗ ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ ООО	-
ГК Эталон АО	53 149
ЛОБАЧЕВСКОГО 120 АО	-
СЗ ЗИЛ-ЮГ ООО	-
СЗ КОМПЛЕКТ АО	-
СЗ Серебряный фонтан АО	-
ЭКМ ООО	19
ЭКМ-1 ООО	459
Арт-Бизнес ТВ	-
Дайкар ООО	-
СПМ-Жилстрой ООО	31 985
Мишина ООО	-
НТЦ Эталон ООО	-

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

ВСЕВОЛОЖСКИЙ ООО	-
ООО "СЗ Измайловское 20"	-
Нагатино-Сервис ООО	-

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

Информация о денежных потоках между связанными сторонами

Наименование показателя	За 2023г.	За 2022г.
Поступления – всего, в том числе:	1 280 162	4 618 024
ООО «Эталон-Инвест»	-	289
АО «Эталон-Финанс»	1 108 420	4 457 350
ООО «ЭталонСтрой Урал»	-	-
Специализированный застройщик «Нагатино-1»	30 677	20 771
Специализированный застройщик «Нагатино-2»	57 689	70 990
Зорге 3	796	1 321
СЗ ФОТИЕВОЙ 5 ООО	764	1 420
СЗ ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ ООО	-	420
ГК Эталон АО	1 934	4 267
ЛОБАЧЕВСКОГО 120 АО	779	1 233
СЗ ЗИЛ-ЮГ ООО	20 485	10 796
СЗ КОМПЛЕКТ АО	455	852
СЗ Серебряный фонтан АО	5 583	4 748
Арт-Бизнес ТВ	3 399	2 395
Дайкар ООО	2 695	2 542
СПМ-Жилстрой ООО	7 235	4 517
ВСЕВОЛОЖСКИЙ ООО	420	30
ООО "СЗ Измайловское 20"	-	34
Нагатино-Сервис ООО	37 162	34 049
СЗ Октябрьский ООО	1 669	-
УЭН Эталон ООО	-	-
Эксперткадастр ООО	-	-

Наименование показателя	За 2023г.	За 2022г.
Платежи – всего, в том числе:	8 227 222	4 423 167
ООО «Эталон-Инвест»	1 513 277	43 816
АО «Эталон-Финанс»	3 453 984	1 852 409
Специализированный застройщик «Нагатино-1»	117 052	-
Специализированный застройщик «Нагатино-2»	-	750
ООО «ЭталонПроект»	207 865	129 764
ГК Эталон АО	736 905	681 780
ЭКМ ООО	749	7 450
ЭКМ-1 ООО	11 154	7 558
СПМ-Жилстрой ООО	2 161 942	1 674 222
Мишина ООО	-	54
НТЦ Эталон ООО	-	4 299
Нагатино-Сервис ООО	19 254	21 065
СЗ Октябрьский ООО	70	-
УЭН Эталон ООО	1 413	-
Эксперткадастр ООО	3 557	-

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

Вознаграждение основному управленческому персоналу (директор по эксплуатации)

	Величина выплат в 2023	Величина выплат в 2022	Величина выплат в 2021
<i>Краткосрочные выплаты (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты)</i>	8327	6 507	4 724
Заработная плата, вкл. премии	6357	4 986	3 542
Оплата отпусков	593	450	365
Страховые взносы	1377	1 071	817
Оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п.	0	0	0

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
 Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
 (тыс. руб., если не указано иное)

Долгосрочные выплаты (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты):	Не производились	Не производились	Не производились
---	------------------	------------------	------------------

Долгосрочные вознаграждения, а именно: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (вносы) 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 2023	За 2022	За 2021
Оценочные обязательства	467 408	1 619	1 757
Резервы на перенесенные работы	466 346	-	-
Резерв ежегодных отпусков	1 062	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 31.12.2023г.:

- 1) поручительство за АО «ГК «Эталон» по договору №4713 от 12.02.2019 ПАО Сбербанк в сумме 3 051 422 тыс. руб.
- 2) поручительство за АО «ГК «Эталон» по договору 4747/42 от 05.11.2019 ПАО Сбербанк в сумме 9 537 190 тыс.руб.
- 3) залог права аренды земельного участка по договору ипотеки 4913/4 от 10.11.2022 ПАО Сбербанк в сумме 3 088 428 тыс.руб.
- 4) залог имущественных прав по договору 4913/5 от 07.11.2022 ПАО Сбербанк в сумме 25 045 569 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 2023г. чрезвычайные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, не возникали.

36. РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

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 2023 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
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, участия 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.

28 февраля 2022 года Совет Европейского Союза ввел ограничительные меры в отношении ряда российских юридических и физических лиц. Санкции влекут запрет на предоставление финансирования в пользу организаций или лиц из санкционного списка и заморозку принадлежащих им или контролируемых ими активов.

С учетом информации, доступной на данный момент, возможное влияние названных событий на деятельность Общества и на экономику Российской Федерации в целом не поддается прогнозу.

Как следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Общества с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе отсутствует.

Руководство Общества принимает во внимание следующие факторы:

- единственным рынком сбыта для Общества является Российская Федерация;
- вид деятельности Общества осуществляется внутри группы, при необходимости может быть оказана финансовая поддержка со стороны материнской компании и участников.

Общество не имеет обязательств, выраженных в иностранной валюте, следовательно, не так сильно подвержено валютным рискам, и считает, что у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении его способности продолжать свою деятельность непрерывно.

Общество внимательно следит за развитием ситуации с тем, чтобы при возникновении любых индикаторов негативного влияния на его деятельность, произвести альтернативную оценку своих стратегических и операционных намерений и планов.

37. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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

38. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Под информацией по прекращаемой деятельности понимается информация, раскрывающая часть деятельности организации (такую, как сегмент, его часть либо совокупность сегментов) по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности и в соответствии с принятым организацией решением подлежит прекращению.

В 2023 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 31.12.2023, 31.12.2022, 31.12.2021 и составляет отрицательную величину в размере (8 150 240) тыс.руб., (5 207 864) тыс.руб., (3 681 778) 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 2024 г. Общество продолжит осуществление плана мероприятий по повышению чистых активов: осуществляется строительство нежилого офисного здания по адресу: г.Москва, проспект Андропова, 18/9/1.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор» за 2023 год
(тыс. руб., если не указано иное)

Общество продолжит продавать жилую и нежилую недвижимость введенного в эксплуатацию жилого комплекса переменной этажности с подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями (Жилой остров Nagatino i-Land, участок 1.2).

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 2024 – 2026 гг. По мере реализации проектов Общество ожидает получение прибыли и оздоровление чистых активов.

Руководитель
(представитель
по доверенности от 19.04.2022)

28.02.2024



Володин Дмитрий Олегович