

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2021 г.

		<b>Коды</b>		
		0710001		
		31	12	2021
		70190999		
		7725237240		
		41.2		
		12267	16	
		384		

Организация Акционерное общество "Специализированный застройщик "Московский бизнес инкубатор"

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес) 115432, Москва г, Андропова пр-кт, д. № 18, корп. 5, пом. 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 \_\_\_\_\_

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
п.1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
п.2	Основные средства	1150	301 732	296 631	314 619
п.2	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 056 936	1 229 433	1 328 823
п.3	Финансовые вложения	1170	60	60	60
	Отложенные налоговые активы	1180	960 909	426 111	789 851
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 319 637	1 952 235	2 433 353
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
п.4	Запасы	1210	4 705 046	1 367 663	1 528 056
п.4	Незавершенное строительство	1212	4 611 146	1 272 447	1 432 912
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	337 806	97 622	79 573
п5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 637 511	882 358	437 018
п.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	33 500
ф.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	174 283	1 964	3 856
	Прочие оборотные активы	1260	41 570	467	419
	Итого по разделу II	1200	6 896 216	2 350 074	2 082 422
	<b>БАЛАНС</b>	1600	9 215 853	4 302 309	4 515 775

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
ф.3	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
ф.3	Переоценка внеоборотных активов	1340	6 919	6 919	6 919
ф.3	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	600 000	600 000	600 000
ф.3	Резервный капитал	1360	50	50	50
ф.3	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(4 373 081)	(4 701 008)	(3 418 930)
	Итого по разделу III	1300	(3 765 112)	(4 093 039)	(2 810 961)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
п5.3	Заемные средства	1410	9 561 630	6 246 653	4 932 723
	Отложенные налоговые обязательства	1420	79 966	89 700	100 712
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
п.26	Прочие обязательства	1450	536 341	536 973	536 383
	Итого по разделу IV	1400	10 177 936	6 873 326	5 569 818
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	1 404 363	1 337 923	1 271 482
п5.3	Кредиторская задолженность	1520	1 396 909	182 358	258 883
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
п.7	Оценочные обязательства	1540	1 757	1 741	226 553
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 803 029	1 522 022	1 756 918
	<b>БАЛАНС</b>	1700	9 215 853	4 302 309	4 515 775



Руководитель

(подпись)

**Берлович Максим Сергеевич**

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 24.12.2021

28 февраля 2022 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		<b>Коды</b>		
		<b>0710002</b>		
		31	12	2021
		<b>70190999</b>		
		<b>7725237240</b>		
		<b>41.2</b>		
		12267	16	
		<b>384</b>		

  

Организация	<b>Акционерное общество "Специализированный застройщик "Московский бизнес инкубатор"</b>	Форма по ОКУД	0710002
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31 12 2021
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКПО	70190999
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	ИНН	7725237240
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	41.2
		по ОКОПФ / ОКФС	12267 16
		по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
п.27	Выручка	2110	213 786	143 556
п.28	Себестоимость продаж	2120	(232 199)	(226 132)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(18 413)	(82 576)
п.28	Коммерческие расходы	2210	(419 698)	-
п.28	Управленческие расходы	2220	(196 675)	(134 991)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(634 786)	(217 567)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
п.29	Проценты к получению	2320	16 629	314
п.29	Проценты к уплате	2330	(579 601)	(484 741)
п.29	Прочие доходы	2340	1 207 485	260 882
п.29	Прочие расходы	2350	(253 002)	(488 238)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(243 275)	(929 350)
	Налог на прибыль	2410	544 532	107 272
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
п.25	отложенный налог на прибыль	2412	544 532	107 272
	Прочее	2460	26 670	(460 000)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	327 927	(1 282 078)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	327 927	(1 282 078)
п.30	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	328	(1 282)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	328	(1 282)



Руководитель  
(подпись)

Берлович Максим  
Сергеевич

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 24.12.2021г.

28 февраля 2022 г.

**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация Акционерное общество "Специализированный застройщик "Московский бизнес инкубатор"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Нелубительные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2021
70190999		
7725237240		
41.2		
12267	16	
384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	1 000	-	606 919	50	(3 418 930)	(2 810 961)
<b>За 2020 г.</b>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 282 078)	(1 282 078)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 282 078)	(1 282 078)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	1 000	-	606 919	50	(4 701 008)	(4 093 039)
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	327 927	327 927
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	327 927	327 927
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 акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	1 000	-	606 919	50	(4 373 081)	(3 765 112)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	(2 870 181)	(1 282 078)	-	(4 152 259)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	59 220	-	-	59 220
после корректировок	3500	(2 810 961)	(1 282 078)	-	(4 093 039)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(3 478 150)	(1 282 078)	-	(4 760 228)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	59 220	-	-	59 220
после корректировок	3501	(3 418 930)	(1 282 078)	-	(4 701 008)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	607 969	-	-	607 969
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	607 969	-	-	607 969

## 3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	(3 765 112)	(4 093 039)	(2 810 961)

Руководитель

(подпись)

Берлович Максим  
Сергеевич

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 24.12.2021 г.  
28 февраля 2022 г.



**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

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

Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_  
Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
по ОКПО 70190999  
ИНН \_\_\_\_\_  
по ОКВЭД 2 41.2  
по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710005		
31	12	2021
70190999		
7725237240		
41.2		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1 316 593	214 438
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	165 946	144 089
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	1 150 647	70 349
Платежи - всего	4120	(3 986 495)	(1 131 062)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 455 390)	(845 193)
в связи с оплатой труда работников	4122	(62 991)	(59 429)
процентов по долговым обязательствам	4123	(398)	-
налога на прибыль организаций	4124	(4 744)	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(462 972)	(226 440)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 669 902)	(916 624)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	70 826	33 500
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	36 868	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	33 500
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	30 000	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	3 958	-
Платежи - всего	4220	(3 787)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(3 787)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	67 039	33 500

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	4 056 417	895 630
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 056 417	895 630
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 281 235)	(14 901)
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 (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 254 202)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	(27 033)	(14 901)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 775 182	880 729
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	172 319	(2 395)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 964	3 856
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	174 283	1 964
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	503



Руководитель  
(подпись)

**Берлович Максим Сергеевич**  
(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 24.12.2021г.

28 февраля 2022 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		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизация	убыток от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	-	-	-	254	(254)	-	-	-	-	254	(254)
	5110	за 2020г.	2 181	(2 181)	-	(2 181)	2 181	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101	за 2021г.	-	-	-	254	(254)	-	-	-	-	254	(254)
	5111	за 2020г.	254	(254)	-	(254)	254	-	-	-	-	-	-
Прочие нематериальные активы	5102	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5112	за 2020г.	1 928	(1 928)	-	(1 928)	1 928	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не дающих положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021г.	-	-	-	-	
	5170	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:							
	5161	за 2021г.	-	-	-	-	
	5171	за 2020г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021г.	-	-	-	-	
	5190	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:							
	5181	за 2021г.	-	-	-	-	
	5191	за 2020г.	-	-	-	-	

Руководитель

(подпись)

Берлович Максим Сергеевич

(расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.

Представитель по доверенности от 24.12.2021г.



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			Переоценка		На конец периода	
			персона- льная стоимость	накоплен- ная аморти- зация		Выбыло объектов			Персона- льная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	персона- льная стоимость	накоплен- ная аморти- зация
						персона- льная стоимость	накоплен- ная аморти- зация	начислено амортиза- ции				
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	509 577	(212 947)	26 349	(167)	167	(21 248)	-	-	535 760	(234 028)
	5210	за 2020г.	522 611	(207 992)	123	(13 158)	10 269	(15 244)	-	-	509 577	(212 947)
в том числе:												
Здания	5201	за 2021г.	172 069	(54 685)	17 328	-	-	(11 465)	-	-	189 397	(66 150)
	5211	за 2020г.	174 936	(48 886)	-	(2 868)	-	(5 800)	-	-	172 069	(54 685)
Сооружения	5202	за 2021г.	241 058	(84 171)	721	-	-	(8 280)	-	-	241 779	(92 451)
	5212	за 2020г.	241 058	(75 901)	-	-	-	(8 270)	-	-	241 058	(84 171)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5203	за 2021г.	63 029	(62 620)	8 180	(167)	187	(373)	-	-	71 047	(62 620)
	5213	за 2020г.	73 232	(72 750)	-	(10 203)	10 203	(73)	-	-	63 029	(62 620)
Офисное оборудование	5204	за 2021г.	123	(10)	114	-	-	(40)	-	-	237	(50)
	5214	за 2020г.	-	-	123	-	-	(10)	-	-	123	(10)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5205	за 2021г.	711	(652)	-	-	-	(8)	-	-	711	(660)
	5215	за 2020г.	797	(729)	-	(86)	86	(8)	-	-	711	(652)
Многолетние насаждения	5206	за 2021г.	32 589	(10 809)	-	-	-	(1 083)	-	-	32 589	(11 893)
	5216	за 2020г.	32 589	(9 726)	-	-	-	(1 083)	-	-	32 589	(10 809)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	2 901 570	(1 672 137)	-	(119 273)	44 993	(98 217)	-	-	2 782 297	(1 725 361)
	5230	за 2020г.	2 899 962	(1 571 169)	2 434	(656)	856	(101 824)	-	-	2 901 570	(1 672 137)
в том числе:												
Другие виды основных средств	5221	за 2021г.	2 709	(1 926)	-	(236)	-	(487)	-	-	2 471	(2 413)
	5231	за 2020г.	2 709	(1 388)	-	-	-	(538)	-	-	2 709	(1 926)
Здания	5222	за 2021г.	434 600	(92 119)	-	(65 875)	10 779	(13 904)	-	-	348 726	(89 244)
	5232	за 2020г.	433 210	(77 784)	1 391	-	-	(14 335)	-	-	434 600	(92 119)
Сооружения	5223	за 2021г.	1 445 603	(745 341)	-	(19 142)	14 195	(32 912)	-	-	1 426 461	(784 058)
	5233	за 2020г.	1 445 603	(689 105)	-	-	-	(56 236)	-	-	1 445 603	(745 341)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5224	за 2021г.	1 018 657	(632 751)	-	(14 018)	14 018	(30 913)	-	-	1 004 640	(649 646)
	5234	за 2020г.	1 018 469	(602 891)	1 043	(856)	856	(30 716)	-	-	1 018 657	(632 751)

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	описано	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 2021г.	-	20 099	-	(20 099)	-
	5250	за 2020г.	1 477	1 166	(1 477)	(1 166)	-
в том числе:							
Монитор 23,8" BenQ GW2480E 9H.LHELA.FBE 1920x1080, Вис, 250 кд/м2, 1000:1, 176/178, IPS, HDMI	5241	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	-
Компьютер Lenovo V50s-07iMB 11EF0010RU i5-10400/8GB/256GB SSD M.2/Intel UHD 630/DVD-RW/260W/USB KB/Mouse/Win 10 Pro	5242	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2020г.	-	-	-	-	-
Компьютер Lenovo V50s-07iMB 11EF0010RU i5-10400 + Монитор 23,8" BenQ GW2480E 9H.LHELA.FBE (офис)	5243	за 2021г.	-	57	-	(57)	-
	5253	за 2020г.	-	-	-	-	-
Компьютер Lenovo V50s-07iMB 11EF0010RU i5-10400 + Монитор 23,8" BenQ GW2480E 9H.LHELA.FBE (объект)	5244	за 2021г.	-	57	-	(57)	-
	5254	за 2020г.	-	-	-	-	-
Переносная электрическая машина для чистки труб Rothenberger R800, 400Вт, 5 спиралей 22мм 72675	5245	за 2021г.	-	130	-	(130)	-
	5255	за 2020г.	-	-	-	-	-
Временное электроснабжение на объекте "Уч.1.7 2-й этап строительства. Административно-деловое здание"	5246	за 2021г.	-	11 754	-	(11 754)	-
	5256	за 2020г.	-	-	-	-	-
Промышленные Вышка ВСН 1,2x2,0 h=8,8м ВП1268	5247	за 2021г.	-	46	-	(46)	-
	5257	за 2020г.	-	-	-	-	-
Котел электрический 24кВт	5248	за 2021г.	-	41	-	(41)	-
	5258	за 2020г.	-	-	-	-	-
Циркуляционный насос с осевым ротором в исполнении InLine Wilo Veroline-IPL 40/120-1.5/2-2121201	5249	за 2021г.	-	54	-	(54)	-
	5259	за 2020г.	-	-	-	-	-
Дизельная электростанция Азимут АД-500С-Т400-1РНМ17 (DOOSAN) в контейнере СЕВЕР ПБК-6	за 2021г.	-	-	3 787	-	(3 787)	-
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
Котел электрический PRACTIC-50	за 2021г.	-	-	69	-	(69)	-
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
КРУН-20 кВ, уличной установки на базе ячеек РМБ	за 2021г.	-	-	4 104	-	(4 104)	-
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
Расходы на ремонт в 8 этаже Здания 2-1-1 Декарт	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	1 309	-	(1 309)	-	-
Здание 2-1-1	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	168	-	(168)	-	-
АВУ Куосега TABKaKa 2553ci, опция Куосега СВ-7110M (глубоко-подставка), опция Куосега DP-7120 (реверсивный автоподатчик)	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	123	-	(123)	-
Коммерческий узел учета тепловой энергии ГВС (на ЦТП-2 в корп.8) в здании 1-2-А	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	522	-	(522)	-
Коммерческий узел учета тепловой энергии ГВС (на ЦТП-1 в корп.4) в здании 1-1-А	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	522	-	(522)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.		за 2020г.	
		увеличение	уменьшение	увеличение	уменьшение
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-	-	-
	5261	-	-	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-	-	-
	5271	-	-	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданы в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданы в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Получены в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Получены в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	7 887 320	8 064 257	7 787 008
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Берлович Максим  
Сергеевич

(расшифровка подписи)

26 февраля 2022 г.

Представитель по доверенности от 24.12.2021 г.





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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период				На конец периода	
			персональная стоимость	накопленная корректировка		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение персональной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	персональная стоимость	накопленная корректировка
						персональная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	60	-	-	-	-	-	-	60	-
	5311	за 2020г.	60	-	-	-	-	-	-	60	-
в том числе:											
Доля 50% в уставном капитале ООО "Нагатино-Сервис"	5302	за 2021г.	60	-	-	-	-	-	-	60	-
	5312	за 2020г.	60	-	-	-	-	-	-	60	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2020г.	33 500	-	475 000	(508 500)	-	-	-	-	-
в том числе:											
Депозиты	5306	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	33 500	-	475 000	(508 500)	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021г.	60	-	-	-	-	-	-	60	-
	5310	за 2020г.	33 560	-	475 000	(508 500)	-	-	-	60	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 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 Берлович Максим Сергеевич  
 (подпись) (расшифровка подписи)  
 28 февраля 2022 г. Представитель по доверенности от 24.12.2021



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			поступления и затраты	Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	вопреки резерва под оценочные стоимости	балансовая стоимость		выбыло		убыток от списания стоимости	оборот запасов между их группами (всего)	себе-стоимость	вопреки резерва под оценочные стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под оценочные стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2021г.	1 367 863	-	1 367 863	4 158 218	(830 833)	-	-	X	4 705 048	-	4 705 048
	5420	за 2020г.	1 828 056	-	1 828 056	512 713	(673 106)	-	-	X	1 367 863	-	1 367 863
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	75	-	75	7 866	(7 489)	-	-	25	452	-	452
	5421	за 2020г.	4	-	4	792	(720)	-	-	-	76	-	76
Готовая продукция	5402	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	95 140	-	95 140	-	(1 882)	-	-	-	93 448	-	93 448
	5423	за 2020г.	95 140	-	95 140	-	-	-	-	-	95 140	-	95 140
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	-	-	-	230 374	(230 374)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2020г.	-	-	-	226 133	(226 133)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5408	за 2021г.	-	-	-	418 899	(418 899)	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на строительство объектов недвижимости, с целью их продажи	5507	за 2021г.	1 272 447	-	1 272 447	3 510 277	(171 579)	-	-	382 279	4 611 146	-	4 611 146
	5527	за 2020г.	1 432 913	-	1 432 913	285 789	(448 254)	-	-	-	1 272 447	-	1 272 447

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-

Руководитель Верловин Максим Сергеевич  
(подпись) (инициалы и фамилия)  
 28 февраля 2022 г. Исполнитель по доверенности от 24.12.2021г.



*Handwritten mark or signature in the bottom right corner.*

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменение за период						На конец периода				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступления		выбыло			перевод на долг- в краткосрочную задолженность	перевод на дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод на кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (форма долга по сделкам, операции)	притягиваются проценты, штрафы и иные начисления	погашение	оплачено на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	15 650	-	-	-	(15 650)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2020г.	2 341 851	(2 300 000)	-	-	(608)	(2 325 593)	2 300 000	-	-	-	-	15 650	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	15 650	-	-	-	(15 650)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	2 341 851	(2 300 000)	-	-	(608)	(2 325 593)	2 300 000	-	-	-	-	15 650	-
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	1 827 859	(961 151)	3 827 427	-	(3 518 338)	-	361 702	-	-	12	2 238 961	(589 450)	
	5530	за 2020г.	1 394 612	(889 745)	1 532 420	-	(1 110 851)	(7 559)	38 594	-	188	18 549	1 827 859	(961 151)	
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	735 965	(550 485)	1 328 089	-	(1 735 008)	-	361 702	-	-	-	329 028	(188 783)	
	5531	за 2020г.	372 083	(256 976)	588 484	-	(224 602)	-	(293 509)	-	-	-	735 965	(550 485)	
Авансы выданные	5512	за 2021г.	604 323	-	1 182 180	-	(514 947)	-	-	-	-	-	1 251 556	-	
	5532	за 2020г.	232 189	(7 559)	591 291	-	(211 598)	(7 559)	7 559	-	-	-	604 323	-	
Прочая	5513	за 2021г.	487 572	(410 667)	1 437 178	-	(1 268 353)	-	-	-	-	12	856 379	(410 667)	
	5533	за 2020г.	790 640	(735 210)	352 646	-	(874 451)	-	324 543	-	188	18 549	487 572	(410 667)	
	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
Итого	5500	за 2021г.	1 843 509	(961 151)	3 827 427	-	(3 533 988)	-	361 702	X	-	12	2 238 961	(589 450)	
	5520	за 2020г.	3 736 763	(3 289 745)	1 532 420	-	(1 111 256)	(2 333 152)	2 338 594	X	188	18 549	1 843 509	(961 151)	

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		уточная по условиям договора	балансовая стоимость	уточная по условиям договора	балансовая стоимость	уточная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	15 650	-	2 573 845	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	256 976	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	15 650	-	2 307 559	-
прочая	5543	-	-	-	-	9 310	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода		
				поступления		выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате использованных операций (сумма долга по сделке, операции)	принятые проценты, штрафы и иные начисления	погашение	отражение на финансовый результат					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2021г. за 2020г.	7 564 576 6 204 205	4 056 417 695 630	- -	568 678 484 741	(1 254 600) -	- -	- -	- -	10 097 971 7 564 576	
в том числе:												
кредиты	5552 5572	за 2021г. за 2020г.	- -	1 525 840 -	- -	24 -	- -	- -	- -	- -	- -	1 525 864 8 035 796
займы	5553 5573	за 2021г. за 2020г.	7 564 576 6 204 205	2 530 577 695 630	- -	568 654 484 741	(1 254 600) -	(1 393 441) -	- -	- -	7 564 576 536 341	
прочая	5554 5574	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
	5555 5575	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	- -	- -
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2021г. за 2020г.	718 699 795 234	1 446 626 162 881	- 2	10 922 (278 145)	(232 289) (278 145)	957 100 -	- -	168 18 549	12 18 549	2 801 272 718 699
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2021г. за 2020г.	185 535 343 051	1 446 413 129 823	- -	- (167 342)	(155 730) (167 342)	(536 341) -	- -	- -	- -	633 875 185 535
авансы полученные	5562 5582	за 2021г. за 2020г.	532 961 476 567	574 53 060	- -	- -	(76 456) 3 334	- -	- -	- -	- -	457 077 532 961
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2021г. за 2020г.	203 73 415	6 841 (2)	- -	2 (81 949)	(100) -	- -	- -	168 18 549	12 -	5 996 303
кредиты	5564 5584	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
займы	5565 5585	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	10 922 -	- -	1 393 441 -	- -	- -	- -	1 404 363 1
прочая	5566 5586	за 2021г. за 2020г.	- 2 188	- -	- -	- -	- (2 188)	- -	- -	- -	- -	- -
	5567 5587	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	- -	- -
Итого	5550 5570	за 2021г. за 2020г.	8 303 275 6 999 439	5 503 245 1 578 511	- -	579 600 484 743	(1 486 889) (278 145)	X X	- -	168 18 549	12 18 549	12 896 343 8 303 275

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5501	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5502	-	-	-
прочая задолженность	5504	-	-	-

Руководитель

Берлович Максим  
Сергеевич

(расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.

Представитель по доверенности ~~24.12.2021г.~~

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	3 468	720
Расходы на оплату труда	5620	43 705	39 600
Отчисления на социальные нужды	5630	12 011	11 165
Амортизация	5640	113 590	117 068
Прочие затраты	5650	673 974	192 570
Итого по элементам	5660	846 748	361 123
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	1 824	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	848 572	361 123

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

Руководитель

(подпись)

Берлович Максим  
Сергеевич

(расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.

Представитель по доверенности от 24.12.2021г.



*Handwritten blue mark or signature.*



## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1 741	5 139	(5 123)	-	1 757
в том числе:						
Резерв предстоящих расходов	5701	1 741	5 139	(5 123)	-	1 757

Руководитель

(подпись)

Берлович Максим  
Сергеевич

(расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.

Представитель по доверенности от 24.12.2021г.

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	-	632	-
в том числе:				
Полученные от подрядчика обеспечения обязательств	5801	-	632	-
Выданные - всего	5810	38 602 545	29 986 592	15 223 932
в том числе:				
Залог имущества	5811	12 202 448	1 644 491	-
Поручительство	5812	26 108 763	28 342 101	15 223 932
Ипотека	5813	291 334	-	-

Руководитель

(подпись)

**Берлович Максим  
Сергеевич**

(расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.

Представитель по доверенности от 24.12.2021г.



*Handwritten signature*

## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2021г.		за 2020г.	
		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 2021г.	5910	-	-	-	-
за 2020г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2021г.	5911	-	-	-	-
за 2020г.	5921	-	-	-	-

Руководитель

Берлович Максим  
Сергеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.

Представитель по доверенности от 24.12.2021г.



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

## 10. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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

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

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

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

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

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 «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 31.12.2021г. дочерних и зависимых обществ, обособленных подразделений организация не имеет.

Численность работников Общества составляет по состоянию на 31 декабря 2021г. – 44 человек.

### Информация о владельцах Общества.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. основными владельцами долей/акций Общества являлись следующие лица:

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

По состоянию на 31 декабря 2021 г. у Общества отсутствуют акционеры-физические лица (включая косвенное и не прямое владение), владеющие более, чем на 25% акционерного капитала и/или голосующих прав в отношении Общества.

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

Решением №20-21 от 23.12.2021 Единственного акционера АО «Специализированный застройщик «МБИ» принято решение досрочно прекратить полномочия Управляющей организации – АО «Лидер Инвест» 09 января 2022г. и передать полномочия Единоличного исполнительного органа Общества Управляющей организации – Акционерному обществу «Группа компаний «Эталон» с 10 января 2022г.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ** Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год  
(тыс. руб., если не указано иное)

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

Ответственность за организацию внутреннего контроля и подписание бухгалтерской (финансовой) отчетности несет представитель управляющей компании в лице – Берловича Максима Сергеевича, на основании действующей доверенности № б/н от 10.01.2022.

**Уставный капитал**

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

Уставный капитал Общества оплачен полностью.

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

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

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

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

*Основа составления бухгалтерской отчетности*

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

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность**

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

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

Бухгалтерская отчетность составляется на бланках форм, рекомендованных Минфином России.

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

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

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах

Для целей достоверного отражения показателей об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях при составлении бухгалтерской (финансовой)

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

отчетности установить уровень существенности равный пяти процентам от величины объекта учета или статьи бухгалтерской отчетности.

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

**Основные средства.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

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

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

**Учет нематериальных активов.**

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

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

В силу п. 5 ПБУ 14/2007 единицей бухгалтерского учета НМА является инвентарный объект, под которым в общем случае признается совокупность прав, возникающих из одного патента, свидетельства, договора об отчуждении исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации или в ином установленном законом порядке, предназначенных для выполнения определенных самостоятельных функций. Исключением выступает сложный инвентарный объект, включающий в себя несколько охраняемых результатов интеллектуальной деятельности: кинофильмы, иные аудиовизуальные произведения, театральные зрелищные представления, мультимедийные продукты и др. В отношении сложного инвентарного объекта НМА применяется единица учета по договорам на передачу исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности, заключенных с одним правообладателем.

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

Срок полезного использования соответствующих видов нематериальных активов определяется исходя из:

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

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

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

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

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

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

Аналитический учет нематериальных активов ведётся по отдельным объектам нематериальных активов.

#### Учет материально-производственных запасов.

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

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

При этом к фактическим затратам на приобретение МПЗ относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Учет финансовых вложений.



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

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

#### Денежные эквиваленты

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

В качестве денежных эквивалентов рассматривать:

- Высоколиквидные векселя банков со сроком погашения до трех месяцев, в том числе используемые при расчетах за реализованные товары, выполненные работы, оказанные услуги;
- Депозиты до востребования и депозиты на срок до трех месяцев;
- Предоставленные займы, если договором предусмотрен возврат займа по первому требованию заимодавца;
- Прочие краткосрочные высоколиквидные инвестиции с первоначально установленным сроком погашения в течение трех месяцев, а также банковские овердрафты.

Размещение на них денежных средств и их возврат в ОДДС не отражается.

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

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

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

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

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

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

Учёт затрат на счёте 20 вести в разрезе номенклатурных групп.

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

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

Д 90.02      Кт 41.01

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

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

В бухгалтерском учете расходы подразделять на:

- прямые;
- косвенные.

К прямым расходам в бухгалтерском учёте относить:

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

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

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

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

Списание расходов производить равномерно пропорционально количеству календарных дней в месяце.

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

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

К прочим расходам относить:

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

#### **Учет затрат на строительство.**

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

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

Работы, выполненные подрядчиками по генподрядным/подрядным договорам, на которые распространяется действие требований ПБУ 2/2008, учитывать на сч. 08.33.5 «Строительство объектов основных средств (по выполненным этапам незавершенных работ)» в корреспонденции со счетом 60. ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)».

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Принятие промежуточного выполнения не является приёмкой работ, а служит основанием для авансирования; суммы аванса, подлежащего перечислению подрядчику в период действия договора учитывать на счете 60. ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)».

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

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

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

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскароу, при учёте затрат на строительство исходить из следующего. Согласно п. 2.3 Положения по бухгалтерскому учёту 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 учёту долгосрочных инвестиций, расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства у основного застройщика, отражаются в бухгалтерском учёте с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным, или хозяйственным способом).

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

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

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

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

В составе доходов от обычных видов деятельности учитывать выручку:

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

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

Выручку от реализации недвижимого имущества в отчетном периоде признавать в момент передачи покупателям недвижимого имущества по актам приемки-передачи, не зависимо от даты государственной регистрации таких прав. Такой способ учета предполагает более достоверное представление фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учёте и отчетности организации и соответствует требованиям МСФО. Отражение реализации недвижимости по дате

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

передаточного акта соотносится с требованиями МСФО (IAS) 15 «Выручка по договору с покупателем» (п.7 ПБУ 1/2008)».

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

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

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

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

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

**Учет расходов по кредитам и займам.**

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

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

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

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

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

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

**Учет оценочных обязательств и резервов.**

### **Резерв под снижение стоимости МПЗ**

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

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

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создается по каждой единице материально-производственных запасов, принятой в бухгалтерском учете. Допускается создание резервов под снижение стоимости материальных ценностей по отдельным видам (группам) аналогичных или связанных материально-производственных запасов. Не допускается создание резервов под снижение стоимости материальных ценностей по таким укрупненным группам (видам) материально-производственных запасов, как основные материалы, вспомогательные материалы, готовая продукция, товары, запасы определенного операционного или географического сегмента и т.п.

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

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

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

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

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

Алгоритм расчета резерва определяется следующим образом;

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

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

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

Общая себестоимость проданных объектов делим на общее кол-во м2

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

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

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

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

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые

организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Установить долю организации в процентах в уставном капитале дочерней организации: доля в процентах % по отношению к 100% уставного капитала дочерней организации;
2. Определить величину стоимости доли организации в чистых активах (ЧА) дочерней организации:  $ЧА \times \text{доля в процентах } \%$  (п.1)
3. Определить процент снижения расчетной стоимости ФВ по отчетным кварталам. Для расчета процента принять, что показатели на 31 декабря предыдущего отчетного года принимаются за 100%, показатели на 31 марта отчетного года, 30 июня отчетного года и 30 сентября отчетного года определяются по отношению к показателям на 31 декабря предыдущего года:
  - 3.1. определить сколько процентов составляет величина ЧА на отчетную дату соответствующего квартала к величине ЧА на 31 декабря предыдущего отчетного года;

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

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

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

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

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

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

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

Подтверждением существенного повышения в будущем расчетной стоимости финансовых вложений может являться заверенная руководителем дочерней организации, в

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

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 создаётся.

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

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

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

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

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

Резерв по сомнительным долгам не создается если:

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

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

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



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

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.

### **Оценочные обязательства.**

#### **Резерв на оплату отпусков**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На конец отчетного периода проводить инвентаризацию резерва на оплату отпусков.

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

Выявить сумму неиспользованного резерва на последний день текущего года.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Средняя: от 31% до 70%

Низкая: от 0% до 30%

При вероятности исхода судебных дел, оцененной как «низкая» и «средняя» резерв не создается.  
**Резерв на ремонт основных средств** не формировать. Расходы на ремонт основных средств списывать единовременно в размере фактических затрат в периоде осуществления.

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

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

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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

рассчитанному исходя из курсов иностранных валют, установленных Центральным банком Российской Федерации.

Официальные курсы обмена российского рубля:

Наименование валюты	По состоянию на 31.12.2021, руб.	По состоянию на 31.12.2020, руб.	По состоянию на 31.12.2019, руб.
За 1 доллар США	74,2926	73,8757	61,9057
За 1 Евро	84,0695	90,6824	69,3406

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

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

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

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

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

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

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

**Учет расходов по налогу на прибыль.**

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

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

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

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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

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

Расходы на производство и реализацию работ и услуг подразделить на:

- Прямые,
- Косвенные.

К прямым расходам относить:

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

К косвенным расходам относить:

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

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

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

## **12. ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ**

Обществом в 2021 году внесены дополнения в УП Приказом №б/н от 31.12.2020г. в п. 3.3 «Учет материально-производственных запасов» и п. 3.9.1.1. «Резерв под обесценение материальных ценностей»; Приказом б/н от 16.04.2021г. в п. 1.1.1. и п. 4.1.1.

В связи с применением с 01.01.2021 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина России от 15 ноября 2019 года № 180н, в учетную политику Общества на 2021 год внесены следующие изменения: закреплён перспективный порядок отражения последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 «Запасы», уточнен перечень объектов, учитываемых в составе запасов, определен порядок оценки запасов при первоначальном признании, в том числе при приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки)

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

платежа, а также определены порядок и периодичность формирования резерва под обесценение запасов. Изменения не повлияли существенным образом на бухгалтерскую отчетность Общества.

### 13. РЕТРОСПЕКТИВНЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ ОТЧЕТНОСТИ

В 2021 году производились следующие ретроспективные корректировки:

- 1) Заемные средства по договору №05-10/МБИ от 05.10.2015 г. отражены в составе краткосрочной задолженности

Бухгалтерский баланс /наименование показателя	Код строки	в Бухгалтерском балансе 2019		
		До корректировки:	Корректировка/ «+», «-»	После корректировки
		31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019
1	2	3	4	5
Заемные средства	1410	6 204 205	(1 271 482 )	4 932 723
Заемные средства	1510	0	1 271 482	1 271 482

Бухгалтерский баланс /наименование показателя	Код строки	в Бухгалтерском балансе 2020		
		До корректировки:	Корректировка/ «+», «-»	После корректировки
		31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
1	2	3	4	5
Заемные средства	1410	7 584 576	(1 337 923)	6 246 653
Заемные средства	1510	0	1 337 923	1 337 923

Бухгалтерский баланс /наименование показателя	Код строки	в Бухгалтерском балансе 2021				
		До корректировки:	Корректировка/ «+», «-»	После корректировки	Начислено в 2021	Итого
		31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
1	2	3	4	5	6	7
Заемные средства	1410	7 584 576	(1 337 923)	6 246 653	3 314 977	9 561 630
Заемные средства	1510	0	1 337 923	1 337 923	66 440	1 404 363

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

- 2) Кредиторская задолженность по предварительной оплате АО Райффайзенбанка отражена в составе долгосрочной задолженности

Бухгалтерский баланс /наименование показателя	Код строки	в Бухгалтерском балансе 2019		
		До корректировки:	Корректировка/ «+», «-»	После корректировки
		31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019
1	2	3	4	5
Прочие обязательства	1450	42	536 341	536 383
Кредиторская задолженность	1520	795 224	(536 341 )	258 883

Бухгалтерский баланс /наименование показателя	Код строки	в Бухгалтерском балансе 2020		
		До корректировки:	Корректировка/ «+», «-»	После корректировки
		31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
1	2	3	4	5
Прочие обязательства	1450	632	536 341	536 973
Кредиторская задолженность	1520	718 699	(536 341 )	182 358

Бухгалтерский баланс /наименование показателя	Код строки	в Бухгалтерском балансе 2021				
		До корректировки:	Корректировка/ «+», «-»	После корректировки	Начислено в 2021	Итог
		31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
1	2	3	4	5	6	7
Прочие обязательства	1450	632	536 341	536 341	0	536 341
Кредиторская задолженность	1520	718 699	(536 341 )	182 358	1 214 551	1 396 909

- 3) Отражена операция по принятию расходов за 2018г. по КП «МЭД»

Бухгалтерский баланс	Код строки	в Бухгалтерском балансе 2019

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

/наименование показателя		До корректировки:	Корректировка/ «+», «-»	После корректировки
		31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019
1	2	3	4	5
НДС по приобретенным ценностям	1220	20 353	59 220	79 573
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(3 478 150)	59 220	(3 418 930)

Бухгалтерский баланс /наименование показателя	Код строки	в Бухгалтерском балансе 2020		
		До корректировки:	Корректировка/ «+», «-»	После корректировки
		31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
1	2	3	4	5
НДС по приобретенным ценностям	1220	38 402	59 220	97 622
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(4 760 228)	59 220	(4 701 008)

#### 14. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Прочие НМА	
<b>По состоянию на 31.12.2019</b>	
Первоначальная стоимость	2 181
Накопленная амортизация	2 181
Остаточная стоимость	0
<b>По состоянию на 31.12.2020</b>	
Первоначальная стоимость	0
Накопленная амортизация	0
Остаточная стоимость	0
<b>По состоянию на 31.12.2021</b>	
Первоначальная стоимость	2 181
Накопленная амортизация	2 181
Остаточная стоимость	0

В 2021г. восстановлены списанные ранее в 2020г. нематериальные активы в связи с продлением срока действия.

#### 15. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

	Машин и оборудование (кроме офисного)	Сооружения	Офисное оборудование	Здания	Другие виды ОС
<b>По состоянию на 31.12.2019</b>					
Первоначальная стоимость	73 232	241 058	-	173 459	33 386
Накопленная амортизация	(72 750)	(75 901)	-	(48 886)	(10 455)
Остаточная стоимость	482	165 157	-	124 573	22 931
<b>По состоянию на 31.12.2020</b>					



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год (тыс. руб., если не указано иное)**

Первоначальная стоимость	63 029	241 058	123	173 459	33 330
Накопленная амортизация	(62 620)	(84 171)	(10)	(54 685)	(11 461)
Остаточная стоимость	409	156 887	113	118 774	21 839
<b>По состоянию на 31.12.2021</b>					
Первоначальная стоимость	71 047	241 779	237	189 397	33 300
Накопленная амортизация	(62 825)	(92 451)	(50)	(66 150)	(12 553)
Остаточная стоимость	8 222	149 328	187	123 247	20 747

По состоянию на 31.12.2021г. в составе основных средств Общества учитываются собственные основные средства. Арендованные основные средства (земельные участки) учитываются Обществом на забалансовых счетах – по кадастровой стоимости:

Наименование объекта учета	Кадастровая стоимость
Земельные участки	7 887 320

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
Нежилые помещения	901 885
Машины и оборудование	154 994
Другие виды ОС	58

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

## 17. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
Финансовые вложения долгосрочные, в т.ч.	60	60	60
Доля в уставном капитале ООО "Нагатино-Сервис"	60	60	60
Финансовые вложения краткосрочные, в т.ч.	-	-	33 500
Ден. средства на депозитных счетах	-	-	33 500

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

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме № 3.

## 18. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31.12.2021г. прочие внеоборотные активы отсутствуют.

## 19. ЗАПАСЫ

	По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019
Запасы, в т.ч.:	4 705 046	1 367 663	1 528 056
сырье, материалы	452	76	4

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

затраты в незавершенном производстве	-	-	-
готовая продукция	93 448	95 140	95 140
товары	-	-	-
расходы будущих периодов	-	-	-
Затраты на строительство объектов с целью их продажи	4 611 146	1 272 447	1 432 912

По состоянию на 31.12.2021г. в составе запасов учитываются затраты в незавершенном производстве счет 08.33.1, 08.33.5, материалы, учитываемые на счете 10, готовая продукция на сч.41.01.

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

Дополнительная информация раскрыта в табличных формах № 4.1, 4.2.

## 20. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
Дебиторская задолженность, в т.ч.:	1 637 511	882 358	437 018
задолженность покупателей заказчиков	140 243	185 480	115 107
задолженность по авансам выданным	1 251 556	619 973	266 481
прочая дебиторская задолженность	245 712	76 905	55 430

Сумма краткосрочной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2021г. составила 1 637 511 тыс.руб. Прочая задолженность составила 245 712 тыс. руб. В составе прочей дебиторской задолженности учтена задолженность бюджета 178 918 тыс.руб. (переплата по налогу на прибыль 31 414 тыс. руб., по НДС – 147 013 тыс.руб., по прочим налогам – 387 тыс.руб., по взносам – 104 тыс.руб.), задолженность контрагентов по перевыставлению ресурсов (электричество, водоснабжение, теплоснабжение) 27 315 тыс. руб.

Сумма долгосрочной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2021г. по авансам выданным отсутствует.

По результатам инвентаризации расчетов выявлена сомнительная дебиторская задолженность. Обществом создан резерв по сомнительным долгам. По состоянию на 31.12.2021г. сумма резерва по сомнительным долгам составляет 599 450 тыс. руб.

В 2021г. восстановлен резерв по операции по принятию расходов за 2018г. по КП «МЭД» в сумме 301 018 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 10 144 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 25 560 тыс.руб.

## 21. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

*Состав денежных средств и денежных эквивалентов*

	По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019
Денежные средства и денежные эквиваленты, в т.ч.:	174 283	1 964	3 856
Средства в кассе	-	-	-
Средства на расчетных счетах	14 283	1 964	1 231
Средства на валютных счетах	-	-	2 625
Средства на специальных счетах в банках	160 000	-	-
Денежные средства в пути	-	-	-
Высоколиквидные краткосрочные финансовые вложения (депозиты, векселя Банка и пр.)	-	-	-

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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ** Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год  
(тыс. руб., если не указано иное)

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»

		2021г.	2020г.
Стр.4119	<b>Прочие поступления, в т.ч.</b>	<b>1 150 647</b>	<b>70 349</b>
	авансы полученные	-	68 802
	процентные доходы по депозитам	12 612	-
	поступления от реализ права польз зем уч, ОС	1 104 026	-
	прочие поступления	34 009	1 547
Стр. 4129	<b>Прочие платежи, в т.ч.</b>	<b>(462 972)</b>	<b>(226 440)</b>
	НДС	(409 383)	(178 069)
	оплата налога на имущество	(20 477)	(25 622)
	возврат покупателям	(1 591)	(10 335)
	выплаты по решению суда	(205)	(9 683)
	Выплаты компенсаций	(27 415)	-
	прочие платежи	(3 901)	(2 731)
Стр. 4213	<b>От возврата депозитов банка</b>	<b>-</b>	<b>33 500</b>
Стр. 4329	<b>Прочие платежи, в т.ч.</b>	<b>(27 033)</b>	<b>(14 901)</b>
	Предоставление банковских гарантий	(22 658)	(14 901)
	Оформление ипотеки	(4 375)	-

## 22. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

*Состав прочих оборотных активов*

	По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019
Прочие оборотные активы	41 570	467	419

По состоянию на 31.12.2021г. в состав прочих оборотных активов входят платежи (взносы) по прочим видам страхования в сумме 417 тыс.руб., расходы будущих периодов 7 331 тыс.руб., недостачи по результатам инвентаризации 33 822 тыс.руб.

## 23. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

*Уставный капитал*

	По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019
1 000	1 000	1 000	1 000

На 31.12.2021 величина уставного капитала составляет 1 000 тыс. руб.

Единственным Участником Общества по состоянию на 31.12.2021г. является:

- Акционерное общество «Лидер Инвест» - 100%.

*Резервный капитал*

	По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019
50	50	50	50

В 2021 г. Общество не производило отчисления в Резервный фонд из чистой прибыли.

*Нераспределенная прибыль*

	По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019
(4 373 081)	(4 701 008)	(3 418 930)	

По итогам деятельности за 2021 г. Обществом получена прибыль в размере 327 927 тыс.руб

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

Величина чистых активов Общества меньше величины уставного капитала по состоянию на 31.12.2021, 31.12.2020, 31.12.2019 в сумме (3 766 112) тыс.руб., (4 094 039) тыс.руб. и (2 811 961) 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 2022 г. Общество продолжит осуществление плана мероприятий по повышению чистых активов: осуществляется строительство нежилого офисного здания по адресу: г.Москва, проспект Андропова, 18/9/1 по договору с АО Райффайзенбанком о купле-продаже недвижимой вещи, которая будет создана в будущем, при реализации которого планируется получить прибыль.

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

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

#### 24. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

##### Долгосрочные

	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
<b>Заемные средства, в т.ч.:</b>	<b>9 561 630</b>	<b>6 246 653</b>	<b>4 932 723</b>
<i>Займы, предоставленные юр. лицами</i>	-	-	-
АО «Лидер-Инвест»	8 035 765	6 246 653	4 932 723
<i>Кредиты, предоставленные юр. лицами</i>	-	-	-
ПАО Сбербанк	1 525 864	-	-

##### Краткосрочные

	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
<b>Заемные средства, в т.ч.:</b>	<b>1 404 363</b>	<b>1 337 923</b>	<b>1 271 482</b>
<i>Займы, предоставленные юр. лицами</i>	-	-	-
АО «Лидер-Инвест»	1 404 363	1 337 923	1 271 482

Общая сумма займов, полученных в 2021г. составила 2 530 577 тыс. руб., общая сумма погашенных займов – 1 254 202 тыс.руб., сумма начисленных процентов по займам – 579 576 тыс. руб., общая сумма погашенных процентов по займам - 398 тыс.руб. .

Общая сумма кредитов, полученных в 2021г. составила 1 525 840 тыс. руб., общая сумма погашенных кредитов – 0 тыс.руб., сумма начисленных процентов по кредитам – 24 тыс. руб., общая сумма погашенных процентов по кредитам – 0 тыс.руб.

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

Наименование кредитора	Остаток на 31.12.2021 г., тыс. руб.	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
<b>Долгосрочные кредиты:</b>			
ПАО Сбербанк	1 525 840	средневзвешенная ставка	29.10.2024

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Долгосрочные займы:			
АО «Лидер-Инвест»	550 000	12,0	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	149 000	12,0	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	157 884	12,0	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	716 736	12,0	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	334 296	12,0	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	271 422	12,0	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	1 214 882	12,0	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	18 299	6,25	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	17 844	6,25	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	130 000	6,25	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	130 000	6,5	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	200 000	7,0	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	128 549	3/4% ставки рефинансирования	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	7 500	3/4% ставки рефинансирования	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	7 331	3/4% ставки рефинансирования	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	7 500	3/4% ставки рефинансирования	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	10 242	3/4% ставки рефинансирования	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	100	6,0	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	100	5,5	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	100	4,25	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	100	5,5	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	111 955	4,25	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	130 000	4,25	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	500 000	4,25	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	100	4,25	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	19	7,5	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	130 000	7,0	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	484 287	7,0	31.12.2023

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

АО «Лидер-Инвест»	100	5,5	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	100	4,25	31.12.2023
АО «Лидер-Инвест»	117 441	7,0	31.12.2023
<b>Краткосрочные займы:</b>			
АО «Лидер-Инвест»	553 670	12,0	до востребования

## 25. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

### Налог на прибыль

	За 2021	За 2020
Налог на прибыль	-	-

По итогам работы за 2021г. Обществом получен убыток до налогообложения в размере (243 275) тыс. руб., за 2020 год (929 350) тыс. руб. Информация отражена в Отчете о финансовых результатах (далее - ОФР) по строке 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения»

Текущий налог на прибыль по итогам 2021 года составил 0 тыс. руб., по итогам 2020 года также 0 тыс. руб. в связи с полученным налоговым убытком.

В отчетном периоде начислены отложенные налоговые активы в сумме 544 532 тыс.руб., в 2020 в сумме 107 272 тыс.руб., информация отражена в ОФР по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль».

По строке 2460 «Прочее» в 2021 году отражена информация о ПНА в сумме 26 670 тыс.руб., в 2020 - о ПНО в сумме 460 000 тыс.руб.

### Другие налоги

	За 2021	За 2020
Налог на имущество	26 285	20 686
Налог на добавленную стоимость	(5 864)	16 285
Налог на доходы физических лиц	6 195	5 868
Страховые взносы	13 130	11 719

## 26. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
<b>Кредиторская задолженность, в т.ч.:</b>	<b>1 396 909</b>	<b>718 699</b>	<b>795 224</b>
поставщикам и подрядчикам	933 875	185 535	243 054
по авансам полученным	457 077	532 961	476 567
расчеты по налогам и взносам	5 956	203	73 415
прочая кредиторская задолженность	1	-	2 188
<b>Прочие обязательства, в т.ч.:</b>	<b>536 341</b>	<b>536 973</b>	<b>536 383</b>
Расчеты по гарантийным удержаниям	-	632	42
Расчеты по авансам полученным	536 341	536 341	536 341

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 2021	За 2020
--	---------	---------

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

<b>Выручка, в т.ч.:</b>	<b>213 786</b>	<b>143 556</b>
Услуги аренды	32 557	88 657
Услуги ресурсоснабжения	64 295	54 899
Реализация машиномест	2 083	-
Услуги КПП	114 351	-
Реализация прочих активов	500	-

Основным видом деятельности Общества в 2021г. являлось аренда и управление собственным недвижимым имуществом.

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

	<b>За 2021</b>	<b>За 2020</b>
<b>Себестоимость продаж (стр.2120), в т.ч.:</b>	<b>(232 199)</b>	<b>(226 132)</b>
Амортизация прочего имущества	(114 498)	(116 988)
Аренда земельного участка	(990)	(978)
Банковские услуги	(14 933)	(14 733)
Оформление документов, проведение экспертизы	(4 538)	-
Водо, тепло, холодо, электроснабжение	(89 070)	(84 684)
Обслуживание и ремонт техники	(969)	-
Обязательное страхование имущества	(741)	(741)
Услуги охраны	(4 380)	(7 439)
Обучение сотрудников	(151)	(275)
Прочие хозяйственные расходы	(104)	(294)
Себестоимость реализации машиномест, материалов	(1 825)	-
<b>Коммерческие расходы (стр.2210), в т.ч.:</b>	<b>(419 698)</b>	<b>-</b>
Агентские вознаграждения	(392 905)	-
Банковские услуги (субсидии)	(1 790)	-
Госпошлины	(312)	-
Регистрация права на недвиж.им-во	(18 538)	-
Регистрация ипотеки	(6 000)	-
Прочие расходы	(153)	-
<b>Управленческие расходы (стр.2220), в т.ч.:</b>	<b>(196 675)</b>	<b>(134 991)</b>
Аудиторские услуги	(428)	(306)
Амортизация	(109)	(79)
Добровольное медицинское страхование	(1 114)	(646)
Услуги управления	(104 392)	(40 001)
Программное обеспечение, права, сертификаты	(780)	(599)
Вознаграждение по договорам подряда	-	(3 965)
Материальные, хозяйственные расходы	(1 378)	(613)
Прочие профессиональные услуги	(500)	(12 504)
Налог на имущество	(26 285)	(20 686)
Повышение квалификации и обучение сотрудников	-	-
Оплата труда	(47 828)	(43 324)
Страховые взносы	(13 149)	(12 268)
Прочие расходы	(712)	-

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

**29. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ И ДОХОДЫ**

	<b>За 2021</b>	<b>За 2020</b>
<b>Прочие доходы, в т.ч.</b>	<b>1 207 485</b>	<b>260 882</b>
Доходы от продажи ОС, незаверш.строит	28 578	65 024
Принятие к учету ОС, материалов	6 381	-
Доходы от реализации права аренды	1 083 333	-
Доходы от участия в уставных капиталах	30 000	-
Доходы прошлых лет от реализации услуг	935	1 035
Курсовые разницы	-	833
Списание кредиторской задолженности	248	3 385
Сумма восстановленного резерва	36 589	186 885
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	15	1 203
Прибыль прошлых лет	20 785	1 138
Штрафы, пени, неустойки к получению	506	-
Прочие доходы	115	1 379
<b>Проценты к получению</b>	<b>16 629</b>	<b>314</b>
Доходы по хранению д/с на р/с	16 629	314
<b>Прочие расходы</b>	<b>(253 002)</b>	<b>(488 238)</b>
Пени, штрафы по налогам и сборам	-	-
Расходы от продажи ОС, незаверш.строит	(186 991)	(62 910)
Демонтаж, утилизация ОС	(2 768)	-
Компенсация арендной платы	(19 678)	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

Мат.помощь	(400)	(376)
Гостоплата	(334)	-
Прочие	(6 346)	(2 725)
Списание НДС	(1 233)	-
Списание дебиторской задолженности	(15 316)	(3 416)
Регистрация ипотеки	(4 375)	-
Списание затрат с 08сч в связи с изменением концепции проекта	-	(356 184)
Сумма резерва	(2 175)	(2 189)
Убытки прошлых лет	(9 845)	(58 478)
Услуги банка	(1 784)	(933)
Штрафы, пени по договорам	(1 757)	(1 027)
<b>Проценты к уплате</b>	<b>(579 601)</b>	<b>(484 741)</b>
Проценты по полученным кредитам и займам	(579 601)	(484 741)

### 30. РАСЧЕТ БАЗОВОЙ ПРИБЫЛИ НА АКЦИЮ

Расчет базовой прибыли (убытка) на акцию по состоянию на 31.12.2021 (строка 2900 Отчета о финансовых результатах), тыс.руб.:

№ п/п	Наименование показателей	2021 год	2020 год
1	Прибыль (убыток) отчетного периода (строка 2400 ОФР), тыс. руб.	327 927	(1 282 078)
2	Сумма дивидендов по привилегированным акциям, начисленным за отчетный период	0	0
3	Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода, штук	1 000	1 000
4	Базовая прибыль (убыток) на акцию ((п.1 - п.2)/п.3*1000), тыс.руб./акцию	328	(1 282)

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

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

### 32. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

По состоянию на 31.12.2021 Общество входит в группу ГК Эталон и находится под общим контролем Etalon Group PLC, крупнейшим акционером которой является АФК Система с долей владения 29,8% (на 31.12.2021 - 25,6%). Информация о контролирующих акционерах АФК Система доступна на официальном сайте компании.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. у Общества отсутствуют акционеры-физические лица (включая косвенное и не прямое владение), владеющие более, чем на 25% акционерного капитала и/или голосующих прав в отношении Общества.

Состав аффилированных лиц на 31 декабря 2021 года:

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания <2>	Доля участия аффилированного лица в уставно	Доля находящегося в распоряжении аффилированно



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

1	2	3	4	5	6	7
	фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии) <1>			м капитале акционерного общества, %	го лица голосующих акций акционерного общества, %
1.	Etalon Group PLC (Эталон Груп ПИЭЛСИ)	HE 368052	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
2.	TINCTORIA HOLDINGS LIMITED (ТИНКТОРИА ХОЛДИ НГС ЛИМИТЕД)	HE 248293	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
3.	Общество с ограниченной ответственностью «МТ 27»	1107847341700	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
4.	Общество с ограниченной ответственностью «Торговая палата»	1037804040680	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
5.	Общество с ограниченной ответственностью "Рассвет"	1089847032208	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
6.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Галактика»	1197847160609	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	26.07.2019	-	-
7.	Акционерное общество «Группа компаний «Эталон»	1027807571175	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
8.	Щербина Геннадий Филиппович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
9.	Берлович Максим Сергеевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	06.03.2019	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

10.	Кащеев Игорь Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	22.10.2020		-
11.	Ермишкин Андрей Михайлович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	31.07.2019	-	-
12.	Общество с ограниченной ответственностью «Даев»	5137746199762	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	16.12.2013	-	-
13.	Общество с ограниченной ответственностью «Самаринская»	5137746193569	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	16.12.2013	-	-
14.	Общество с ограниченной ответственностью «Мишина»	5137746202908	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	17.12.2013	-	-
15.	Общество с ограниченной ответственностью «Всеволожский»	5137746199730	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	16.12.2013	-	-
16.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Электрозаводская»	5137746199740	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	16.12.2013	-	-
17.	Общество с ограниченной ответственностью «Нагатинский»	5137746202248	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	16.12.2013	-	-
18.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-1»	5137746199784	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	16.12.2013	-	-
19.	Общество с ограниченной ответственностью «Рогожский»	5137746202875	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	17.12.2013	-	-
20.	Акционерное общество «Лидер-Инвест»	1047796714646	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	16.12.2013	100%	100%
			Лицо владеет более 20 % голосов (долей),	16.12.2013		

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

			составляющих уставный капитал общества			
21.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-2»	5137746202886	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	17.12.2013	-	-
22.	Общество с ограниченной ответственностью «Покровский»	5137746202919	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	17.12.2013	-	-
23.	Общество с ограниченной ответственностью «Серпуховской вал»	5137746202920	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	17.12.2013	-	-
24.	Общество с ограниченной ответственностью «ЛИДЕРТЕХИНВЕСТ»	1147746009542	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	10.01.2014	-	-
25.	Акционерное общество «Лобачевского 120»	1147746772997	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	08.07.2014	-	-
26.	Общество с ограниченной ответственностью «Абрамцевская 10»	1157746740942	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	12.08.2015	-	-
27.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Академика Капицы 32»	1157746778860	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	24.08.2015	-	-
28.	Общество с ограниченной ответственностью «Вешняковская 10»	1157746778793	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	24.08.2015	-	-
29.	Общество с ограниченной ответственностью «Вешняковская 18»	1157746778771	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	24.08.2015	-	-
30.	Общество с ограниченной ответственностью «Демьяна Бедного 15»	1157746778826	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	24.08.2015	-	-
31.	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленодольская 41»	1157746778870	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	24.08.2015	-	-
32.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный	1157746778837	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	24.08.2015	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

	застройщик Измайловское 20»					
33.	Общество с ограниченной ответственностью «Ленинский 154»	1157746778969	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	24.08.2015	-	-
34.	Общество с ограниченной ответственностью «Мичуринский 10»	1157746778925	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	24.08.2015	-	-
35.	Общество с ограниченной ответственностью «Нагатинская 4»	1157746778859	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	24.08.2015	-	-
36.	Общество с ограниченной ответственностью «Софьи Ковалевской 20»	1157746778991	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	24.08.2015	-	-
37.	Общество с ограниченной ответственностью «Усиевича 10»	1157746778980	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	24.08.2015	-	-
38.	Общество с ограниченной ответственностью «Фабрициуса 18»	1157746778892	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	24.08.2015	-	-
39.	Общество с ограниченной ответственностью «Федора Полетаева 15»	1157746778936	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	24.08.2015	-	-
40.	Общество с ограниченной ответственностью «Чертановская 59»	1157746778804	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	24.08.2015	-	-
41.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Большая Черкизовская Плюс»	1167746750126	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	16.01.2017	-	-
42.	Общество с ограниченной ответственностью «Кавказский Плюс»	1167746718688	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	16.01.2017	-	-
43.	Общество с ограниченной ответственностью «Красногвардейский Плюс»	1167746750896	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	16.01.2017	-	-
44.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный	1167746750115	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	16.01.2017	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

	застройщик Ломоносовский Плюс»					
45.	Общество с ограниченной ответственностью «Яна Райниса Плюс»	1167746717588	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	16.01.2017	-	-
46.	Общество с ограниченной ответственностью «Зорге 3»	1177746625957	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	26.06.2017	-	-
47.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагорная 28»	1177746625858	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	26.06.2017	-	-
48.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Фотиевой 5»	1177746625825	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	26.06.2017	-	-
49.	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Эталон»	1109847027520	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
50.	Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ»	1027801544308	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
51.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Пушкин»	1117847434198	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
52.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Девелопмент»	1187847273360	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
53.	Общество с ограниченной ответственностью «ЛСС- строй»	1037804067091	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
54.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонАктив»	1157847008219	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
55.	Общество с ограниченной ответственностью «Управление механизации «Эталон»	1057813303767	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
56.	Общество с ограниченной ответственностью «Золотая звезда»	1145024004564	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой	19.02.2019	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

			принадлежит данное общество			
57.	Общество с ограниченной ответственностью «ДАЙКАР»	1027739839896	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	30.12.2020	-	-
58.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛС-Риэлти»	1167746692464	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
59.	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дмитровская»	1167746414736	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
60.	Акционерное общество «ЗАТОНСКОЕ»	1035004473426	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
61.	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Инвест»	1115024004413	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
			Лицо исполняет функции единоличного исполнительного органа Общества	21.05.2020		-
62.	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Комплект»	1027739206131	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
63.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Летниковская»	1145024005763	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
64.	Закрытое акционерное общество «АРТ-БИЗНЕС-ТВ»	1027700090351	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
65.	Общество с ограниченной ответственностью «Нева-Инвест»	1097847078581	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
66.	Общество с ограниченной ответственностью «Волна-Инвест»	1097847078152	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
67.	Общество с ограниченной ответственностью «Тёплый дом»	1109847046572	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

68.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонСтрой»	1037804067080	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
69.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон»	1207800011308	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	31.01.2020	-	-
70.	Общество с ограниченной ответственностью «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон»	1115024007009	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
71.	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Прогресс»	1135024001804	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
72.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПроект»	1147847233907	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
73.	Общество с ограниченной ответственностью «СПМ-жилстрой»	1027700357134	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
74.	Акционерное общество «Строительное управление №267»	1037825010156	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
75.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПромстрой»	1167847280006	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
76.	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-технический центр «Эталон»	1127847405971	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
77.	Общество с ограниченной ответственностью «ЛенСпецСМУ-Комфорт»	1057812514187	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
78.	Акционерное общество «УПТК-ЛенСпецСМУ»	1037832053500	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
79.	Акционерное общество «Новатор»	1027807570383	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

80.	Акционерное общество «Сервис-Недвижимость»	1077847491127	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
81.	Акционерное общество «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	1027807570504	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
82.	Акционерное общество «Центральное управление недвижимости»	1027807580745	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
83.	Акционерное общество «Электронстрой»	1077847445818	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
84.	Общество с ограниченной ответственностью «РАЗВИТИЕ»	1157746994822	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	21.06.2019	-	-
85.	Довженко Вадим Викторович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	14.06.2019	-	-
86.	Харитонов Олег Владимирович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.10.2018	-	-
87.	Журихин Алексей Иванович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	13.11.2019	-	-
88.	Роспотнюк Виктор Яковлевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
89.	Гусейнов Хадис Мусабегович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	27.03.2020	-	-
90.	Панин Сергей Александрович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
91.	Сперанский Дмитрий Игоревич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
92.	Пилипенко Борис Анатольевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	16.02.2021	-	-



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

93.	Девлет-Кильдиев Амир Халимович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
94.	Дюмин Николай Иванович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	29.01.2021	-	-
95.	Гарипов Артур Гумарович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	02.04.2020	-	-
96.	Гавриленко Геннадий Георгиевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
97.	Гусев Геннадий Викторович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	14.03.2021	-	-
98.	Черников Сергей Александрович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
99.	Архипов Максим Николаевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	16.03.2021	-	-
100.	Крайнюков Илья Владимирович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	30.12.2020	-	-
101.	Понкратов Роман Александрович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
102.	Щекочихин Роман Иванович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
103.	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»	1027700359587	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-	-
104.	Ловцевич Наталья Сергеевна	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	28.03.2019	-	-
105.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ»	1147748024170	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	12.02.2020	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

106.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭТАЛОН ИННОВАЦИИ"	1207800144144	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	03.11.2020	-	-
107.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Московском»	1217800073182	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	05.05.2021	-	-
108.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон- Омск»	1215500012452	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2021	-	-
109.	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Регионы»	1217700337205	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	19.07.2021	-	-
110.	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон на Петроградской»	1217800111220	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	19.07.2021	-	-
111.	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Безопасность»	1217800122682	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	10.08.2021	-	-
112.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон- Новосибирск»	1215400036411	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	25.08.2021	-	-
113.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон- Нижнекамск»	1211600062850	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	08.09.2021	-	-
114.	Кодинцева Виктория Олеговна	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	10.09.2021	-	-
115.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон на Охте»	1217800147806	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	24.09.2021	-	-
116.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Шушарах»	1217800167309	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	27.10.2021	-	-
117.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный	1217800171137	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	03.11.2021	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

	застройщик «Эталон-Екатеринбург»					
118.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Огородный 8»	1217800171137	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	10.12.2021	-	-

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

Наименование организации	Услуга	Доходы, сумма	Расходы, сумма.
ООО «Эталон-Инвест»	Услуги управления проектом	-	136 706
	Услуги аренды	3 570	-
	Услуги агентские	-	112
	Услуги эксплуатации	728	-
АО «Лидер-Инвест»	Услуги управления	-	14 828
	Услуги эксплуатации	56	-
	Услуги аренды	3 840	-
		3 692	
Специализированный застройщик «Нагатино-1»	Услуги коммунальные	-	-
ООО «Эталон-проект»	Проектные работы	-	183 893
Специализированный застройщик «Нагатино-2»	Услуги коммунальные	9 279	-
	Услуги эксплуатации	760	-
Зорге 3	Услуги по обслуж. и эксплуатации	1 049	-
СЗ ФОТИЕВОЙ 5 ООО	Услуги по обслуж. и эксплуатации	1 000	-
СЗ ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ ООО	Услуги по обслуж. и эксплуатации	965	-
ГК Эталон АО	Услуги по управлению инвест. проектом	-	154 793
	Агентское вознаграждение по продаже недвижим	-	392 906
	Услуги по обслуж. и эксплуатации	1 200	-
ЛОБАЧЕВСКОГО 120 АО	Услуги по обслуж. и эксплуатации	720	-
СЗ ЗИЛ-ЮГ ООО	Услуги по обслуж. и эксплуатации	2 771	-
	Реализация прочих активов	600	-
СЗ КОМПЛЕКТ АО	Услуги по обслуж. и эксплуатации	536	-
СЗ Серебряный фонтан АО	Услуги коммунальные	4 204	-
ЭКМ ООО	Услуги консультационные	-	2 398
ЭКМ-1 ООО	Услуги консультационные	-	10 593
Арт-Бизнес ТВ	Услуги по обслуж. и эксплуатации	1 906	-
Дайкар ООО	Услуги по обслуж. и эксплуатации	738	-
СПМ-Жилстрой ООО	СМР	-	735 027
	Услуги коммунальные	3 290	-
Мишина ООО	Материалы	-	54
НТЦ Эталон ООО	Услуги по комплексному контролю	-	9 662

По состоянию на 31.12.2021г. сумма дебиторской задолженности связанных сторон составляет 102 182 тыс. руб.:

	Сумма
ООО «Эталон-Инвест»	347
АО «Лидер-Инвест»	640
ООО «ЛидерТехИнвест»	-
Специализированный застройщик «Нагатино-1»	20 197
Специализированный застройщик «Нагатино-2»	78 665
ООО «Эталон-проект»	1 050
Зорге 3	70
СЗ ФОТИЕВОЙ 5 ООО	67
СЗ ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ ООО	63
ГК Эталон АО	120
ЛОБАЧЕВСКОГО 120 АО	60
СЗ ЗИЛ-ЮГ ООО	313
СЗ КОМПЛЕКТ АО	77

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

СЗ Серебряный фонтан АО	513
ЭКМ ООО	-
ЭКМ-1 ООО	-
Арт-Бизнес ТВ	257
Дайкар ООО	246
СПМ-Жилстрой ООО	120 288
Мишина ООО	-
НПЦ Эталон ООО	-

По состоянию на 31.12.2021г. сумма кредиторской задолженности связанных сторон составляет 227 272 тыс. руб.:

	Сумма
ООО «Эталон-Инвест»	148 991
АО «Лидер-Инвест»	12 765
ООО «ЛидерТехИнвест»	1 670
Специализированный застройщик «Нагатино-1»	47
Специализированный застройщик «Нагатино-2»	116
ООО «Эталон-проект»	3 847
Зорге 3	-
СЗ ФОТИЕВОЙ 5 ООО	-
СЗ ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ ООО	-
ГК Эталон АО	58 412
ЛОБАЧЕВСКОГО 120 АО	-
СЗ ЗИЛ-ЮГ ООО	-
СЗ КОМПЛЕКТ АО	-
СЗ Серебряный фонтан АО	166
ЭКМ ООО	1 258
ЭКМ-1 ООО	-
Арт-Бизнес ТВ	-
Дайкар ООО	-
СПМ-Жилстрой ООО	54
Мишина ООО	1 286
НПЦ Эталон ООО	-

*Информация о денежных потоках между связанными сторонами*

Наименование показателя	За 2021г.	За 2020г.
<b>Поступления – всего, в том числе:</b>		<b>96 736</b>
ООО «Эталон-Инвест»	4 267	5 192
АО «Лидер-Инвест»	5 259	-
ООО «ЛидерТехИнвест»	-	973
Специализированный застройщик «Нагатино-1»	47	3 766
Специализированный застройщик «Нагатино-2»	792	2 960
ООО «Эталон-проект»	-	83 386
Зорге 3	1 188	70
СЗ ФОТИЕВОЙ 5 ООО	1 000	200
СЗ ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ ООО	965	189
ГК Эталон АО	1 020	-
ЛОБАЧЕВСКОГО 120 АО	663	-
СЗ ЗИЛ-ЮГ ООО	3 058	-
СЗ КОМПЛЕКТ АО	460	-
СЗ Серебряный фонтан АО	3 691	-
ЭКМ ООО	-	-
ЭКМ-1 ООО	-	-
Арт-Бизнес ТВ	1 649	-
Дайкар ООО	492	-
СПМ-Жилстрой ООО	852 025	-
Мишина ООО	-	-
НПЦ Эталон ООО	8 375	-

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

*Вознаграждение основному управленческому персоналу*

	Величина выплат в 2021	Величина выплат в 2020	Величина выплат в 2019
--	---------------------------	---------------------------	---------------------------

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

<i>Краткосрочные выплаты (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты)</i>	0	0	0
Заработная плата, incl. премии	43 729	39 600	10 648
Оплата отпусков	4 109	4 827	1 372
Страховые взносы	13 402	11 165	2 714
Оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п.	0	0	0
<i>Долгосрочные выплаты (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты):</i>	Не производились	Не производились	Не производились

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

### 33. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

#### *Оценочные обязательства*

	За 2021	За 2020
Оценочные обязательства	1 757	1 741
Резервы предстоящих расходов	-	-
Резерв ежегодных отпусков	1 757	1 741
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 31.12.2021г.:

- 1) залог будущих имущественных прав с ПАО Сбербанк дог.№418-3-1 от 23.10.2019г. по договору купли-продажи недвижимой вещи с АО «Райффайзенбанк» от 15.08.2019г., которая будет создана в будущем, в сумме 1 644 491 тыс.руб.
- 2) залог имущественных прав с ПАО Сбербанк дог.№418-3-2 от 03.03.2021г. по договору генерального подряда с АО ФОДД на сумму 1 987 632 тыс.руб.
- 3) поручительство за АО «ГК «Эталон» по договору №4713 от 12.02.2019 ПАО Сбербанк в сумме 12 187 892 тыс. руб.
- 4) поручительство за АО «ГК «Эталон» по договору 4747/42 от 05.11.2019 ПАО Сбербанк в сумме 13 920 870тыс.руб.
- 5) залог имущественных прав с ПАО Сбербанк дог.№ 4854/4 по договору генерального подряда с ООО «СПИМ-Жилстрой» на сумму 7 171 319 тыс.руб.
- 6) договор ипотеки (земельный участок) с ПАО Сбербанк №4854/5 на сумму 1 099 633 тыс.руб.
- 7) залог прав аренды земельного участка по договору с АО «Райффайзенбанк» № CDR12347 от 21.12.2020 на сумму 299 373 тыс.руб.
- 8) Договор ипотеки с ПАО Сбербанк дог.№418-И-2 от 25.10.2021, залоговая стоимость – 291 334т.р.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

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 2021г. чрезвычайные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, не возникали.

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

Распространение вируса COVID-19 оказало существенное отрицательное воздействие на мировую экономику. Меры, предпринимаемые для ограничения распространения вируса, вызвали существенное снижение деловой активности. Продолжительность и последствия пандемии COVID-19, а также эффективность принятых мер на данный момент не ясны. В настоящее время невозможно надежно оценить продолжительность и степень влияния последствий пандемии на финансовое положение и результаты деятельности Общества в будущие отчетные периоды. Общество проводило анализ рисков, связанных с COVID-19. Существенных рисков и влияния на деятельность Общества не выявлено.

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

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

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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ Акционерного общества «Московский бизнес инкубатор» за 2021 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

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

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

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

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 2021 году уполномоченным органом Общества не принималось решение о прекращении части деятельности Общества.

Представитель  
по доверенности от ~~24.12.2021~~

28.02.2022



М.С. Берлович

