



Юридический адрес: 123308, г. Москва, пр. Маршала Жукова, д. 2, этаж 3, помещение I, комната 19, офис АЗР
Фактический адрес: 123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д. 2, корп. 6, эт. 11, оф. 1105-1106
Телефоны: +7 (495) 789-10-66
Сайт: <https://auditservice.org/>
E-Mail: mail@audit-service.moscow

Банковские реквизиты:
р/счет 40702810502180000575 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
корр./счет. 30101810200000000593
БИК 044525593

ИНН 6455015315 КПП 773401001
ОГРН 1026403668720
ОКВЭД 69.20.1
ОКПО 34196486 ОКТМО 45372000000

Исх.№ 26-А3 от 29.03.2023 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
Специализированного застройщика «МССЗ»
(акционерное общество)
за 2022 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам СЗ «МССЗ» (АО)

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Специализированного застройщика «МССЗ» (акционерное общество) (СЗ «МССЗ» (АО), далее по тексту – «Общество»), ОГРН 1027700040224, адрес: 115407, г. Москва, ул. Речников, д. 7), состоящей из:

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

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

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

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

ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация представляет собой информацию в годовом отчете, за исключением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и нашего аудиторского заключения о ней. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте.

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

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

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

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

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

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

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

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

Генеральный директор аудиторской организации,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 2006042042)



О.Т. Якушев

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ-СЕРВИС»,

ОГРН 1026403668720

123308, г. Москва, пр. Маршала Жукова, д. 2, этаж 3, помещение I, комната 19, офис АЗР.

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

ОРНЗ 11906110967

«29» марта 2023 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
Организация	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МССЗ" (АО)	по ОКПО	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	03142924		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	7725009042		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2	12267	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	115407, Москва г, Речников ул, д. № 7				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "АУДИТ-СЕРВИС"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	6455015315
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1026403668720

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1	Нематериальные активы	1110	288	1 822	3 184
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	700 229	48 845	191 497
	в том числе:				
2.1	Основные средства в организации	11501	42 789	47 835	191 497
2.1	Права пользования активами	11502	657 440	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	60 000	60 000	-
	в том числе:				
3.1	Предоставленные займы	11701	60 000	60 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	186 833	6 297	3 422
	в том числе:				
	Прочие внеоборотные активы	1190	11 558 149	9 472 099	11 777 210
	в том числе:				
2.2	Затраты по строительству	11901	8 368 387	7 710 070	9 470 609
	НДС строительные работы	11902	1 216 033	1 008 139	1 236 291
	Авансы выданные, связанные со строительством	11903	1 973 728	753 890	1 070 311
	Итого по разделу I	1100	12 505 498	9 589 063	11 975 314
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	34 982	228 700	80 411
	в том числе:				

4.1	Материалы	12101	27 206	35	43 978
	Товары	12102	-	-	36 432
4.1	Готовая продукция	12103	7 777	228 665	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	79	4
ПЗ	Дебиторская задолженность	1230	817 511	2 076 391	2 755 501
	в том числе:				
	Задолженность дольщиков по ДДУ	12301	-	113 149	180 181
	Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ	12302	3 159	1 148 989	1 759 604
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12303	1 138	3 000	1 793
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12304	126 373	129 707	140 412
	Расчеты по налогам и сборам	12305	622	66	5
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12306	299	246	247
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	685 916	681 238	673 257
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	967 720	5 000 000	60 000
	в том числе:				
3.1	Предоставленные займы	12401	967 720	5 000 000	60 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	234 824	695 089	6 040 674
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	171	6 385	26 770
ПЗ	Депозитные счета	12502	234 649	688 700	6 013 900
	Прочие оборотные активы	1260	1 725	3 860	3 888
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	1 725	3 860	3 888
	Итого по разделу II	1200	2 056 762	8 004 120	8 940 479
	БАЛАНС	1600	14 562 260	17 593 183	20 915 792

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
ПЗ	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	35	35	35
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	(8 604)	(8 498)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	40 303	42 533	149 908
	в том числе:				
	Переоценка основных средств	13401	40 303	42 533	149 908
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 093 590	1 093 590	1 084 085
	Резервный капитал	1360	5	5	5
ПЗ	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 139 675	4 371 506	1 435 990
	Итого по разделу III	1300	2 273 607	5 499 064	2 661 525
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
ПЗ	Заемные средства	1410	10 281 032	2 180 992	946 603
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	10 241 283	2 141 243	906 855
	Долгосрочные займы	14102	39 748	39 748	39 748
	Отложенные налоговые обязательства	1420	284 825	150 985	192 401
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	753 531	-	4 858 024
	в том числе:				
	Средства дольщиков по ДДУ	14501	-	-	4 858 024
	Арендные обязательства	14502	753 531	-	-
	Итого по разделу IV	1400	11 319 388	2 331 976	5 997 029
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	108 949	7 658	10 930
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	99 285	378	6 036
	Проценты по долгосрочным займам	15102	9 664	7 279	4 894
	Кредиторская задолженность	1520	819 892	1 181 841	1 290 161
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	1 034	1 717	2 787
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	3 216	119 726	3 883
	Расчеты по налогам и сборам	15203	15 420	163 332	53 088
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15204	14 239	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	217 750	21 484	28 079
	Расчеты с поставщиками, связанные со строительством	15206	568 231	873 977	1 200 756
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
6	Оценочные обязательства	1540	16 302	98 473	4 988
6	Резервы предстоящих расходов прочие	15401	16 302	98 473	4 988
	Прочие обязательства	1550	24 123	8 474 171	10 951 160
	в том числе:				
ПЗ	Средства дольщиков по ДДУ	15501	24 123	8 474 171	10 951 160
	Итого по разделу V	1500	969 266	9 762 142	12 257 239
	БАЛАНС	1700	14 562 260	17 593 183	20 915 792



Руководитель

(подпись)

Кашеваров Борис Юрьевич

(расшифровка подписи)

17 марта 2023 г.

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

Организация СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МССЗ" (АО)

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД	0710002		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
по ОКПО	03142924		
ИНН	7725009042		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	7 631 066	11 489 228
5	Себестоимость продаж	2120	(4 996 990)	(8 049 429)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 634 076	3 439 799
5	Коммерческие расходы	2210	(9 417)	(12 281)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 624 659	3 427 518
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
ПЗ	Проценты к получению	2320	50 395	279 792
ПЗ	Проценты к оплате	2330	(98 193)	-
ПЗ	Прочие доходы	2340	36 003	3 671
ПЗ	Прочие расходы	2350	(141 274)	(174 671)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 471 590	3 536 310
	Налог на прибыль	2410	(501 771)	(708 464)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(548 466)	(752 463)
	отложенный налог на прибыль	2412	46 695	43 999
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 969 819	2 827 846

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	316
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 969 819	2 828 162
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Кашеваров Борис Юрьевич

(расшифровка подписи)

17 марта 2023 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2022
03142924	
7725009042	
71.12.2	
12267	16
384	

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

Организация **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МССЗ" (АО)**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	35	(8 498)	1 233 993	5	1 435 990	2 661 525
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	9 821	-	2 827 941	2 837 762
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	2 827 941	2 827 941
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	9 821	X	-	9 821
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	(106)	-	-	(117)	(223)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	(117)	(117)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	(106)	-	X	-	(106)
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

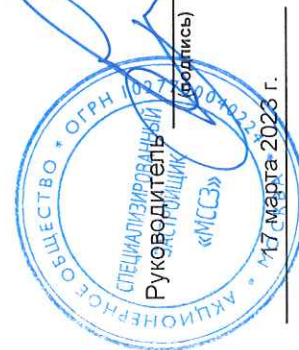
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	(107 692)	-	107 692	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	35	(8 604)	1 136 122	5	4 371 506	5 499 064
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	8 604	-	-	1 969 819	1 978 423
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 969 819	1 969 819
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	-	-	-	-	-	-
выкуп акций	3317	-	8 604	-	-	-	8 604
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(5 203 881)	(5 203 881)
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	(5 203 881)	(5 203 881)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	(2 230)	-	2 230	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	35	-	1 133 893	5	1 139 674	2 273 607

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	2 661 525	2 827 729	9 715	5 498 969
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	95	-	95
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	2 661 525	2 827 824	9 715	5 499 064
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	1 435 990	2 827 729	107 692	4 371 411
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	95	-	95
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	1 435 990	2 827 824	107 692	4 371 506
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	1 225 535	-	(97 977)	1 127 558
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	1 225 535	-	(97 977)	1 127 558

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	2 273 607	5 499 064	2 661 525



 Руководитель Борис Юрьевич
 (расшифровка подписи)

17 марта 2023 г.

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

Организация СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МССЗ" (АО)
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
03142924		
7725009042		
71.12.2		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	318 654	702 122
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	232 789	391 636
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	85 865	310 486
Платежи - всего	4120	(875 572)	(909 301)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(20 443)	(32 576)
в связи с оплатой труда работников	4122	(107 255)	(94 787)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(614 789)	(732 993)
прочие платежи	4129	(133 085)	(48 945)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(556 918)	(207 179)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	134 643	4 787 416
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	8 625	1 212
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	126 018	4 786 204
Платежи - всего	4220	(7 973 022)	(11 169 569)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(967 720)	(5 000 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	(7 005 302)	(6 169 569)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(7 838 379)	(6 382 153)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	8 100 040	2 246 211
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	8 100 040	2 236 706
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	9 505
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(165 008)	(1 002 464)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	(146)
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(165 008)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(1 002 318)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	7 935 032	1 243 747
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(460 265)	(5 345 585)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	695 089	6 040 674
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	234 824	695 089
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Кашеваров Борис Юрьевич

(расшифровка подписи)

17 марта 2023 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	5 633	(3 837)	-	(26)	26	(1 534)	-	-	5 633	(5 345)
	5110	за 2021г.	5 208	(2 024)	514	(62)	33	(1 846)	-	-	5 659	(3 837)
в том числе: Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	5 633	(3 811)	-	-	-	(1 534)	-	-	5 633	(5 345)
	5111	за 2021г.	5 120	(1 965)	513	-	-	(1 846)	-	-	5 633	(3 811)
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5102	за 2022г.	26	(26)	-	(26)	26	-	-	-	-	-
	5112	за 2021г.	88	(59)	-	(62)	33	-	-	-	26	(26)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

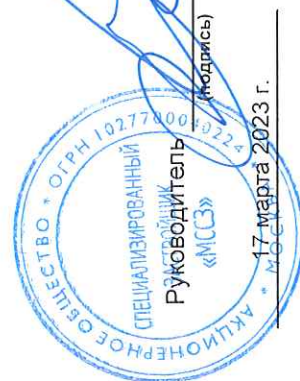
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	7	1	1
в том числе:				
Прочие нематериальные активы	5131	7	1	1

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода	
			На начало года		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5150*	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:								
	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
	5190	за 2021г.	-	514	-	(514)	
в том числе:							
Панорамный блок ЖК "Ривер Парк" кор.1,2,3,А ,изображения высокого разрешения для сайта 2021 г.	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	493	-	(493)	
Панорамный блок ЖК "Ривер Парк" кор. 4, изображения высокого разрешения для сайта 2021 г.	5182	за 2022г.	-	-	-	-	
	5192	за 2021г.	-	21	-	(21)	



Кашеваров Борис Юрьевич
(расшифровка подписи)

(подпись)

17 марта 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода	
			накоплен-ная аморти-зация и убытки от обесцене-ния		Поступило	Выбыло объектов		накоплен-ная амортиза-ция	убыток от обесцене-ния	Переоценка		первоначальная стоимость	накоплен-ная аморти-зация и убытки от обесцене-ния	
			первоначальная стоимость	(434 811)		первоначальная стоимость	(281 347)			71 301	(405 566)			Первоначальная стоимость
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	103 905	(56 070)	1 268 007	(281 347)	71 301	(405 566)	-	-	-	1 090 564	(390 335)	
	5210	за 2021г.	626 308	(434 811)	853	(523 256)	401 489	(22 867)	-	-	-	103 905	(86 189)	
Транспортные средства	5201	за 2022г.	508	(433)	-	-	-	(38)	-	-	-	508	(471)	
	5211	за 2021г.	1 329	(899)	-	(821)	552	(162)	-	-	-	508	(508)	
Здания	5202	за 2022г.	59 037	(26 191)	-	(4 986)	4 593	(1 070)	-	-	-	54 050	(22 669)	
	5212	за 2021г.	370 065	(246 238)	-	(311 028)	222 928	(2 881)	-	-	-	59 037	(26 191)	
Сооружения	5203	за 2022г.	43 973	(29 102)	499	-	-	(4 022)	-	-	-	44 472	(33 124)	
	5213	за 2021г.	247 871	(181 999)	853	(204 751)	171 967	(19 070)	-	-	-	43 973	(29 102)	
Офисное оборудование	5204	за 2022г.	387	(343)	-	(958)	911	(22)	-	-	-	387	(365)	
	5214	за 2021г.	1 345	(1 255)	-	(958)	911	(44)	-	-	-	387	(387)	
Производственный и хозяйственный инвентарь	5205	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5215	за 2021г.	839	(831)	-	(839)	834	(3)	-	-	-	-	-	
Машины и оборудование (кроме офисного)	5206	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5216	за 2021г.	2 634	(2 090)	-	(2 634)	2 185	(95)	-	-	-	-	-	
Другие виды основных средств	5207	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5217	за 2021г.	2 224	(1 499)	-	(2 224)	2 113	(614)	-	-	-	-	-	
Права пользования активами	5208	за 2022г.	-	-	1 267 508	(276 361)	66 708	(400 414)	-	-	-	991 147	(333 706)	
	5218	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

2.2. Незавершенные капитальные вложения

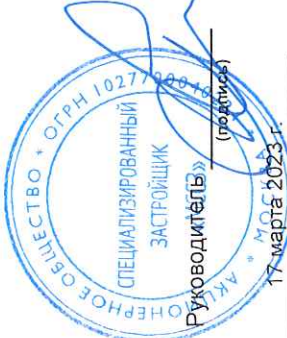
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	1 010	1 154 165	(1 010)	(1 154 165)	-
	5250	за 2021г.	-	1 863	-	(853)	1 010
в том числе:							
Многоцелевое некапитальное строение, стр. 21	5241	за 2022г.	1 010	-	1 010	-	-
	5251	за 2021г.	-	1 010	-	-	1 010
Макет интерактивный ЖК "Ривер Парк" масштаб 1:250	5242	за 2022г.	-	499	-	(499)	-
	5252	за 2021г.	-	853	-	(853)	-
Капитальное строительство Застройщик (Фед. Закон 214-ФЗ)	5243	за 2022г.	7 715 421	4 813 717	4 160 751	-	8 368 387
	5253	за 2021г.	9 470 609	5 388 501	7 143 889	-	7 715 421

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего.	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	6 251 973	7 414 428	7 415 961
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



 Руководитель Борис Юрьевич Кашеваров (подпись)

 (расшифровка подписи)

 17 марта 2023 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	персональная стоимость	накопленная корректура	
						первоначальная стоимость	накопленная корректура					
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	60 000	-	-	-	-	-	-	-	60 000	-
	5311	за 2021г.	-	-	60 000	-	-	-	-	-	60 000	-
в том числе:												
Предоставленные займы	5302	за 2022г.	60 000	-	-	-	-	-	-	-	60 000	-
	5312	за 2021г.	-	-	60 000	-	-	-	-	-	60 000	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	5 000 000	-	967 720	5 000 000	-	-	-	-	967 720	-
	5315	за 2021г.	60 000	-	5 000 000	60 000	-	-	-	-	5 000 000	-
в том числе:												
Предоставленные займы	5306	за 2022г.	5 000 000	-	967 720	5 000 000	-	-	-	-	967 720	-
	5316	за 2021г.	60 000	-	5 000 000	60 000	-	-	-	-	5 000 000	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	5 060 000	-	967 720	5 000 000	-	-	-	-	1 027 720	-
	5310	за 2021г.	60 000	-	5 060 000	60 000	-	-	-	-	5 060 000	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Кашеваров Борис Юрьевич
(расшифровка подписи)

(подпись)

17 марта 2023 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022г.	228 700	-	228 700	134 165	(327 903)	-	X	34 982	-	34 982	
	5420	за 2021г.	80 411	-	80 411	577 871	(429 581)	-	X	228 700	-	228 700	
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	35	-	35	85 015	(57 845)	-	-	27 206	-	27 206	
	5421	за 2021г.	43 978	-	43 978	117 786	(161 729)	-	-	35	-	35	
Готовая продукция	5402	за 2022г.	228 665	-	228 665	10 787	(231 675)	-	-	7 777	-	7 777	
	5422	за 2021г.	-	-	-	376 547	(147 882)	-	-	228 665	-	228 665	
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2021г.	36 432	-	36 432	10 220	(46 652)	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	28 966	(28 966)	-	-	-	-	-	
	5425	за 2021г.	-	-	-	61 037	(61 037)	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	9 417	(9 417)	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	-	12 281	(12 281)	-	-	-	-	-	
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Кашеваров Борис Юрьевич
(расшифровка подписи)

(подпись)

17 марта 2023 г.

5. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	512	720
Расходы на оплату труда	5620	2 186	10 480
Отчисления на социальные нужды	5630	597	3 051
Амортизация	5640	1 795	18 145
Прочие затраты	5650	4 769 642	7 881 432
Итого по элементам	5660	4 774 732	7 913 828
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	231 675	147 882
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	5 006 407	8 061 710

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



Руководитель
«ИМЛС» (подпись)
Кашеваров Борис Юрьевич
(расшифровка подписи)

7. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	11 937 487	6 666 912	-
в том числе:				
Банковские гарантии	5801	206 339	206 339	-
Денежные средства на счетах ЭСКРОУ	5802	11 731 148	6 460 574	-
Выданные - всего	5810	20 756 187	21 335 333	16 192 813
в том числе:				
Договор об ипотеке № 7700-15-00007-ип от 08.05.2015 г.	5811	-	-	2 217 821
Договор об ипотеке № 7700-16-00015-ип от 14.04.2016 г.	5812	-	-	2 217 821
Договор последующей ипотеки № 4692/ИП-1 от 29.10.2018 г.	5813	-	-	2 226 585
Договор залога имущ. прав № 4692/4695/4696-1 от 11.02.2019г.	5814	-	-	9 530 586
Договор залога имущ. прав № 4820/4 от 31.08.2021г.	5815	14 021 888	14 021 888	-
Договор последующей ипотеки № 4820/3 от 29.01.2021 г.	5816	-	3 893 559	-
Договор последующей ипотеки № 4833/3 от 25.02.2021 г.	5817	-	3 419 886	-
Договор последующей ипотеки № 4820/5 от 11.10.2022 г.	5818	3 367 150	-	-
Договор последующей ипотеки № 4833/4 от 11.10.2022 г.	5819	3 367 150	-	-



Руководитель Кашеваров Борис Юрьевич
(расшифровка подписи)

17 марта 2023 г.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД

1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

1.1. Полное фирменное наименование:

С 23 ноября 2020 г. - Специализированный застройщик «МССЗ» (Акционерное общество).
Сокращенное – СЗ «МССЗ» (АО).

1.2. Место нахождения и почтовый адрес: 115407, г. Москва, ул. Речников, д.7

1.3. Дата государственной регистрации общества и регистрационный номер:

23.09.93г. свидетельство № 012378 МРП.

Государственный регистрационный номер № 1027700040224 Свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ серия 77 № 007892393 от 19.07.2002г.

1.4. Сведения об Уставном капитале:

Уставный капитал общества составляет 34 524 рубля и состоит из 863 100 обыкновенных акций номинальной стоимостью 4 копейки каждая.

1.5. Информация об аудиторе общества:

Наименование: **ООО «АУДИТ-СЕРВИС»**

Данные о лицензии аудитора:

саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) ОРНЗ № 11906110967.

Информация о реестродержателе общества:

- полное фирменное наименование – **Акционерное общество «Новый регистратор»**
- лицензия - **№ 045-13951-000001 от 30.03.2006**, выдана Федеральной службой по финансовым рынкам.

1.6. Виды деятельности:

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым имуществом.

1.7. Фамилии и должности членов исполнительных и контрольных органов (п.31 ПБУ4/99)

Генеральный директор:

Кашеваров Борис Юрьевич с 12.03.2019 по н/в.

Главный бухгалтер:

Кузнецова Юлианна Викторовна с 01.10.2018 по н/в.

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

Учетная политика в целях бухгалтерского учета.

Амортизация основных средств, поступивших до 01.01.2002 года, начисляется по нормам, утвержденным Постановлением Совета Министров СССР от 22.10.90 г. №-1072.

Для основных средств, поступивших с января 2002 года, амортизация начисляется линейным способом, согласно Постановлению Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы». Амортизация начисляется с 1 числа того месяца, который следует за месяцем введения основного средства в эксплуатацию.

Начисление амортизации по нематериальным активам ведется линейным способом с применением счета 05 «Амортизация нематериальных активов» (п.15 ПБУ 14/2000).

Балансовая стоимость объектов, которые в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе основных средств, но в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" таковыми не являются, списывается в порядке единовременной корректировки на нераспределенную прибыль, за исключением случаев переклассификации таких объектов в другой вид активов.

Ежегодно проводится переоценка основных средств по группе «Здания», на остальные основные средства ежегодная переоценка не производится. Начиная с 2022 г. переоценка по группе «Здания» не проводилась по причине сноса зданий и сооружений для нового строительства. Не снесенные здания и сооружения на 31.12.2022 г. подлежат сносу в 2023 году. Начиная с 2022 г. переоценка основных средств по группе «Здания» производится согласно разделу II ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Оприходование материальных ресурсов производится по фактической себестоимости их приобретения, с применением счета 10.

Специальная оснастка учитывается в составе оборотных активов. Стоимость специальной оснастки, предназначенной для индивидуальных заказов, полностью погашается в момент передачи в производство соответствующей оснастки.

Материальные ресурсы, списываемые в производство, оцениваются по средней стоимости остатков (п. 36 раздела IV ФСБУ 5/2019 "ЗАПАСЫ").

Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости (П. 23,24 раздела II ФСБУ 5/2019 "ЗАПАСЫ").

Затраты на ремонт основных фондов включаются в себестоимость отчетного периода, в котором произведены ремонтные работы без создания резерва на ремонт основных средств. Готовая продукция оценивается в балансе по фактической производственной себестоимости.

Учет выпуска готовой продукции организован без применения счета 40 «Выпуска продукции, работ, услуг».

Оценка финансовых вложений при их выбытии определяется по первоначальной стоимости каждой единицы.

Списание расходов будущих периодов производится равномерно в течение определенного срока.

Налог на имущество отражается на счете 91.2 «Прочие расходы».

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- реализации готовой продукции;
- от выполнения функций застройщика долевого строительства;

- предоставления за плату во временное владение и пользование своих активов по договору аренды;
- Предоставление места для стоянки судна

Признание выручки осуществляется способом «по мере готовности». Сумма дохода признается равной разнице между суммой полученных средств от дольщиков и величине фактически понесенных расходов, которая равна сумме затрат, отраженных с начала признания дохода на конец отчетного периода на счете 08.76 «Капитальное строительство», увеличенных на сумму расходов относящуюся к будущим периодам, рассчитанную исходя из оставшихся месяцев строительства и предстоящих расходов на основании бизнес-плана по проекту. Выручка от выполнения работ (оказания услуг, продажи продукции) в бухгалтерском и налоговом учетах признается равномерно в течение всего срока строительства.

Доходом от обычных видов деятельности признается финансовый результат от выполнения функций застройщика, который определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства. Экономия определяется на момент подписания передаточного акта с участником долевого строительства.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и перехода прав собственности к покупателю и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницеми, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, по местам их возникновения (цехам, участкам), элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объектам и договорам.

К прямым расходам относятся:

- материальные затраты, непосредственно связанные с выполнением работ, производством продукции, оказанием услуг;
- расходы на оплату труда персонала, непосредственно участвующего в процессе выполнения работ, производства продукции, оказания услуг;
- расходы по страховым взносам во внебюджетные фонды, начисленные на прямые расходы по оплате труда;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.

К косвенным расходам относятся все иные расходы, осуществленные в отчетном периоде (кроме прочих расходов). Базой распределения косвенных расходов между объектами учета является сумма прямых затрат / выручка за отчетный период по видам деятельности.

Коммерческие и управленческие расходы в качестве условно-постоянных расходов списываются полностью на себестоимость продаж в периоде их возникновения.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницеми, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

Финансовым результатом от выполнения функций застройщика признается финансовый результат (прибыль или убыток), полученный Обществом от реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости за счет привлечения средств инвесторов (участников долевого строительства), с последующей передачей им построенных объектов на основании заключенных договоров.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Финансовый результат определяется (рассчитывается) по каждому объекту долевого строительства (помещению) на момент окончания строительства инвестиционного объекта и признается в учете в момент передачи соответствующих помещений участникам долевого строительства и подписания передаточных актов.

Моментом признания и отражения в учете финансового результата признается дата подписания передаточного акта или одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства (инвестором).

В бухгалтерском учете финансовый результат от выполнения функций застройщика признается доходом (расходом) от обычных видов деятельности.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе прочих внеоборотных активов.

Затраты по незавершенному строительству инвестиционных объектов учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства. Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение).

Общие капитальные затраты распределяются между объектами строительства пропорционально площади помещений.

Законченные строительством помещения объекта недвижимости, который предназначен для реализации инвестиционных проектов – на продажу или для передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам, отражаются в учете в соответствии с их правовым статусом:

- по объектам долевого строительства (помещениям), подлежащим передаче инвесторам (участникам долевого строительства), затраты на капитальное строительство списываются за счет использования средств целевого финансирования и отражаются на счете 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения»
- объекты (помещения), предназначенные для продажи (по которым не заключены договоры участия в долевом строительстве), принимаются к учету в качестве готовой продукции.

Моментом завершения формирования себестоимости инвестиционного объекта признается либо дата передачи по передаточному акту первого помещения (объекта долевого строительства) инвестору (участнику долевого строительства), либо дата оформления права собственности на первый объект инвестиций Общества (помещение, которое профинансировано Обществом и предназначено для продажи) – в зависимости от того, что наступит раньше, – при условии получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по всему объекту недвижимости (зданию).

Сумма полученного по договору участия в долевом строительстве целевого финансирования соответствует цене объекта долевого строительства, предусмотренной условиями заключенного сторонами договора. Расчеты с участниками долевого строительства по оплате цены договоров участия в долевом строительстве формируют в бухгалтерской отчетности задолженность.

По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива (далее - целевые займы), в стоимость инвестиционного актива включается сумма затрат, понесенных по займу (кредиту) в течение отчетного периода, в части, относящейся к израсходованной сумме заемных средств за данный период, за вычетом

дохода от временного инвестирования этих средств.

По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива (далее - целевые займы), в случае если плата за открытие кредитной линии и комиссионное вознаграждение организации-кредитора за часть не использованного организацией-заемщиком по открытой ей кредитной линии лимита денежных средств выражены в процентном соотношении, то расходы в виде такого комиссионного вознаграждения организация-заемщик включает в стоимость инвестиционного актива.

Общество создает оценочное обязательство в связи с возникновением у работников права на оплату отпусков. Алгоритм расчета состоит исходя из количества неиспользованных дней оплачиваемого отпуска, заработанных каждым сотрудником, умноженных на средний заработок этого сотрудника по состоянию на текущий расчетный период. Сумма резерва включает в себя сумму обязательств по отпуску, а также сумму страховых взносов, приходящуюся на сумму обязательств по отпускам.

По итогам инвентаризации на конец года Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной и относит суммы резервов в состав прочих расходов организации. Резерв сомнительных долгов создается экспертным способом.

Организация создает резерв предстоящих расходов в случае появления расходов по работам, которые в силу технологических причин еще не выполнены к моменту сдачи объекта в эксплуатацию, но уже отражены в проектно-сметной документации.

В учетную политику Общества внесены изменения, обусловленные вступлением в силу новых федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ), обязательных к применению с 2022 года:

- ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н;
- ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н;
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н;
- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утв. Приказом Минфина РФ от 16.10.2018 № 208н.

Общество отразило последствия изменения учетной политики в связи с началом применения указанных ФСБУ следующим образом:

- в части ФСБУ 5/2019 «Запасы»: перспективно – только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 5/2019, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета;
- в части ФСБУ 6/2020 «Основные средства»: в порядке, предусмотренном п. 51 ФСБУ 6/2020, – перспективно- только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 6/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета;
- в части ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»: перспективно – только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета;
- в части ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»: для объектов учета аренды, по которым Общество выступает арендодателем – перспективно, для объектов учета аренды, по которым Общество выступает арендатором – в порядке, предусмотренном п. 50 ФСБУ 25/2018, – перспективно с единовременной корректировкой; в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022 года, принято решение требования ФСБУ 25/2018 не применять.
- По каждому договору аренды единовременно на конец года, предшествующего году, начиная с которого применяется ФСБУ 25/2018, признается право пользования активом и

обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль (только для арендатора)

- Права пользования активами отражаются в бухгалтерском балансе по строке 1150 "Основные средства" с раскрытием информации в примечаниях о включении прав пользования активами;
- На основании п. 15 ФСБУ 25/2018 приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Применяется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.
- Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе расходов арендатора, для отражения процентов используется счет 91.02 «Прочие расходы» субконто «Процентные расходы».
- **Учет договоров долевого участия в строительстве**

Учет расчетов по договорам долевого участия, заключенным до введения эскроу-счетов, ведется на счете 76.86 «Расчеты по договорам ДДУ».

Обязательства перед участниками долевого строительства отражаются в балансе по строкам 1450 «Прочие долгосрочные обязательства», 1550 «Прочие краткосрочные обязательства».

Учет средств на счетах эскроу

Учет средств, размещаемых на счетах эскроу, согласно заключенным договорам долевого участия в строительстве, ведется на забалансовом счете 008.01 Обеспечения полученные.

Учетная политика в целях налогообложения.

Амортизация объектов основных средств, производится линейным способом, как в бухгалтерском учете.

Налог на добавленную стоимость.

Моментом определения налоговой базы, является ранняя из следующих дат:

- день отгрузки (передачи) товаров (работ, услуг), имущественных прав;
- день оплаты (частичной оплаты) в счет поставки предстоящих товаров (выполнения работ, оказания услуг).

В тех налоговых периодах, в которых доля совокупных расходов на производство товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых, не подлежат налогообложению, не превышает 5 процентов общей величины совокупных расходов на производство принимаются к вычету в обычном порядке, предусмотренном статьями 171-172 Налогового Кодекса Российской Федерации.

Перечень должностных лиц, имеющих право подписи на счетах-фактурах, утверждается приказом генерального директора.

Налог на прибыль.

Налоговый учет для целей определения налоговой базы по налогу на прибыль ведется с помощью программной настройки к программе 1С.

Расчет прямых расходов ведется с применением позаказного метода.

Оборотно-сальдовые ведомости по счетам налогового учета, считаются как регистры для налогового учета.

Расходы и доходы определяются по методу начисления.

Для целей налогообложения прибыли принимается линейный метод амортизации по объектам амортизируемого имущества.

Амортизационная премия в размере 10% применяется ко всем вновь вводимым основным средствам. Расходы на капитальные вложения и (или) расходы, понесенные в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения основных средств, включаются в состав расходов отчетного (налогового) периода в размере 10% первоначальной стоимости основных средств (за исключением основных средств, полученных безвозмездно).

К прямым расходам, связанным с производством и реализацией товаров (работ, услуг) относятся:

- все материальные расходы, определяемые согласно статье 254 НК РФ, за исключением общехозяйственного назначения;

- расходы на оплату труда непосредственно относимые на 20 счет «Основное производство»;

- суммы страховых взносов и взносов на страхование от НС и ПЗ, начисленные на вышеуказанные суммы расходов на оплату труда;

- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве и реализации товаров (работ, услуг), за исключением общехозяйственного назначения.

Незавершенное производство оценивается по прямым производственным затратам. Суммы прямых расходов списываются одновременно, полностью при реализации продукции.

Расходы на оплату труда признаются ежемесячно, исходя из начисленных сумм.

Амортизация, отнесенная к прямым расходам, распределяется пропорционально начисленной прямой заработной плате. В случае, если отдельные прямые расходы отнести к конкретному производственному заказу (подзаказу) по изготовлению данного вида продукции (работ, услуг) невозможно, они распределяются пропорционально фактическим затратам за месяц.

Выручкой застройщика для целей учета признается: положительная разница (экономия) между суммой, оплаченной дольщиком (инвестором) в качестве компенсации затрат на строительство объекта недвижимости, и фактическими затратами на строительство объекта. Сумма дохода признается равной разнице между суммой полученных средств от дольщиков и величине фактически понесенных расходов, которая равна сумме затрат, отраженных с начала признания дохода на конец отчетного периода на счете 08.76 «Капитальное строительство», увеличенных на сумму расходов относящуюся к будущим периодам, рассчитанную исходя из оставшихся месяцев строительства и предстоящих расходов на основании бизнес-плана по проекту.

Выручка от выполнения работ (оказания услуг, продажи продукции) в бухгалтерском и налоговом учете признается равномерно в течение всего срока строительства

По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива (далее - целевые займы), проценты за пользование полученными денежными средствами организация-заемщик учитывает для целей налогообложения прибыли организаций на основании подпункта 2 пункта 1 статьи 265 НК РФ в составе внереализационных расходов с учетом особенностей, предусмотренных статьей 269 НК РФ. Плата за открытие кредитной линии и комиссионное вознаграждение организации-кредитора за часть не использованного организацией-заемщиком по открытой ей кредитной линии лимита денежных средств выражены в процентном соотношении, то расходы в виде такого комиссионного вознаграждения организации-заемщику следует учитывать для целей налогообложения прибыли организаций на основании подпункта 2 пункта 1 статьи 265 НК РФ в составе внереализационных расходов с учетом особенностей, предусмотренных статьей 269 НК РФ.

Проценты по проектному финансированию

Согласно подпункту 12 пункта 7 статьи 272 НК РФ, датой осуществления расходов в виде процентов, предусмотренных кредитным договором, заключенным специализированным застройщиком с уполномоченным банком, на предоставление целевого кредита в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ, признается дата уплаты этих процентов, предусмотренная указанным кредитным договором.

В налоговом учете такие проценты учитываются на счете 97.21 НУ до момента уплаты процентов.

Порядок уплаты платежей по налогу на прибыль.

Отчетным периодом по налогу на прибыль организаций являются:

месяц, два месяца, три месяца и так далее до окончания календарного года - для налогоплательщиков, исчисляющих ежемесячные авансовые платежи исходя из фактически полученной прибыли.

По итогам каждого отчетного (налогового) периода авансовые платежи по налогу на прибыль исчисляются, исходя из ставки налога и прибыли, подлежащей налогообложению, рассчитанной нарастающим итогом с начала налогового периода до окончания отчетного (налогового) периода.

Создание резервов в налоговом учете

Организация создает резерв предстоящих расходов в случае появления расходов по работам, которые в силу технологических причин еще не выполнены к моменту сдачи объекта в эксплуатацию, но уже отражены в проектно-сметной документации.

Общество не создает оценочное обязательство в связи с возникновением у работников права на оплату отпусков.

Общество не создает резервы по сомнительным долгам

3. ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОБЩЕСТВА

Коллектив СЗ «МССЗ» (АО) закончил 2022 год со следующими показателями:

Реализация продукции по видам работ (без НДС):

№	Вид деятельности	Ед. изм.	2020г.	2021г.	2022г.
2.	Предоставление места для стоянки судна	тыс. руб.	6 577	7 030	7 741
3.	Сдача в аренду	тыс. руб.	53 972	26 003	7 988
4.	Реализация объектов незавершенного производства	тыс. руб.	20 417	-	-
5.	Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ (выручка застройщика)	тыс. руб.	916 356	1 210 651	
6.	Услуги застройщика по строительству (экономия)	тыс. руб.		10 004 096	7 280 408
7.	Реализация объектов по договорам купли-продажи	тыс. руб.		241 448	334 929
	Итого:	тыс. руб.	997 322	11 489 228	7 631 066

СЗ «МССЗ» (АО) является Застройщиком, имеет на правах аренды земельные участки и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ для строительства на этом земельном участке многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Строительство осуществляется на основании полученных разрешений на строительство:

1. N 77-164000-017462-2018 от 28 июня 2018 г. выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы. Срок действия - до 28 сентября 2022 года.
2. N 77-164000-019377-2021 от 03 февраля 2021 г. выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы. Срок действия - до 30 июня 2024 года.
3. N 77-164000-020365-2022 от 05 августа 2022 г. выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы. Срок действия - до 05 апреля 2024 года.

Строительство объектов ведется на земельном участке по адресу: г. Москва, ЮАО, район Нагатинский затон, улица Речников, вл.7.

1 очереди – четырех многоэтажных жилых корпусов 1, 2, 3, А (гостиница) со встроенными нежилыми помещениями и подземными автостоянками.

Корп.1, 2, А (гостиница) и введены в эксплуатацию 27 июля 2021 г. (Разрешение на ввод в эксплуатацию N 77-164000-010180-2021 от 27 июля 2021 г. выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы).

Корп. 3 введен в эксплуатацию 23 декабря 2021 г. (Разрешение на ввод в эксплуатацию N 77-164000-010529-2021 от 23 декабря 2021 г. выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы).

2 очереди – многоэтажный жилой корпус 4 блоки 1,2,3,4,5 со встроенными нежилыми помещениями и подземными автостоянками. Ожидаемый срок ввода в эксплуатацию – июнь 2024 г.

В 2023 г. планируется начать строительство **3 очереди** – наземный паркинг на 630 м/м, Офисно-деловой центр площадью 10800 кв.м, Офисно-деловой центр, площадью 29200 кв.м, МФЦ, площадью 26 000 кв.м.

В 2021 году в связи с изменениями, внесенными в законодательство о долевом строительстве, застройщики перешли на расчеты с участниками долевого строительства через счета эскроу. В этом случае участники долевого строительства размещают денежные средства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и в соответствии с графиком платежей, предусмотренным договором. В момент ввода объекта строительства в эксплуатацию денежные средства со счетов эскроу перечисляются застройщику (в том числе в счет погашения встречных обязательств).

В 2021 году Общество перешло на использование эскроу-счетов по **2 очереди** строительства. По объектам **1 очереди** строительства денежные средства Общество привлекало без использования счетов эскроу, получив заключения о степени готовности объекта.

Величина размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу раскрыта в пункте 3.5 Пояснений.

Генеральный подрядчик строительства 1 и 2 очередей – ЗАО «ФОДД», 119571, Москва г, Ленинский пр-кт, дом № 148, ИНН 7729355935.

Технический заказчик - ООО «ВСМ». 121096, Москва г, Василисы Кожинной ул, дом № 1, этаж 6, помещение I, комната 38, ИНН 7710940499.

Строительство ведется на арендованных земельных участках:

1. Договор аренды земельного участка № М-05-026822 от 31 мая 2006 года, заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и ОАО «МССЗ», зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2007 года, номер регистрации 77-77-14/018/2006-434. Дополнительное соглашение от 19 июня 2018г. к Договору аренды земельного участка № М-05-026822 от 31 мая 2006 года, зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июня 2018 года, номер регистрации 77:05:0004011:2277-77/011/2018-1.

Земельный участок площадью 8 704 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:2277.

2. Договор аренды земельного участка № И-05-002279 от 30.12.2021 г., заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и СЗ «МССЗ» (АО), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2022 года, номер регистрации 77:05:0004011:9708-77/051/2022-2. Дополнительное соглашение от 06 октября 2022 г. к Договору аренды земельного участка № И-05-002279 от 30.12.2021 г.

Земельный участок площадью 8 026 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:9708.

Срок действия договора – 08.06.2024 г.

3. Договор аренды земельного участка № И-05-002280 от 30.12.2021 г., заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и СЗ «МССЗ» (АО), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2022 года, номер регистрации 77:05:0004011:9709/77/051/2022-2.

Земельный участок площадью 6 221 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:9709.

Срок действия договора – 08.06.2024 г.

4. Договор аренды земельного участка № И-05-002281 от 30.12.2021 г., заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и СЗ «МССЗ» (АО), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2022 года, номер регистрации 77:05:0004011:9710-77/051/2022-2.

Земельный участок площадью 3 904 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:9710.

Срок действия договора – 08.06.2024 г.

5. Договор аренды земельного участка № И-05-002282 от 30.12.2021 г., заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и СЗ «МССЗ» (АО), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2022 года, номер регистрации 77:05:0004011:9711-77/051/2022-2. Дополнительное соглашение от 10 января 2023 г. к Договору аренды земельного участка № И-05-002282 от 30.12.2021 г.

Земельный участок площадью 60 997 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:9711.

Срок действия договора – 08.06.2025 г.

6. Договор аренды земельного участка № И-05-002283 от 30.12.2021 г., заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и СЗ «МССЗ» (АО), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2022 года, номер регистрации 77:05:0004011:9712-77/051/2022-2.

Земельный участок площадью 15 752 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:9712.

Расторгнут – 08.09.2022 г.

7. Договор аренды земельного участка № И-05-002284 от 30.12.2021 г., заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и СЗ «МССЗ» (АО), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2022 года, номер регистрации 77:05:0004011:9713-77/051/2022-2.

Земельный участок площадью 17 342 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:9713.

Расторгнут – 08.09.2022 г.

8. Договор аренды земельного участка № И-05-002285 от 30.12.2021 г., заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и СЗ «МССЗ» (АО), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2022 года, номер регистрации 77:05:0004011:9714-77/051/2022-2. Дополнительное соглашение от 01 февраля 2023 г. к Договору аренды земельного участка № И-05-002285 от 30.12.2021 г.

Земельный участок площадью 11 417 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:9714.

Срок действия договора – 08.06.2025 г.

9. Договор аренды земельного участка № И-05-002286 от 30.12.2021 г., заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и СЗ «МССЗ» (АО), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2022 года, номер регистрации 77:05:0004011:9715-77/051/2022-2. Дополнительное соглашение от 01 февраля 2023 г. к Договору аренды земельного участка № И-05-002286 от 30.12.2021 г. Земельный участок площадью 14 492 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:9715. Срок действия договора – 08.06.2025 г.

Банковские операции Общество осуществляет на расчетных счетах в ПАО СБЕРБАНК и Филиале ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" в г. Москве.

Постановка и ведение бухгалтерского учета в ОАО «МССЗ» в 2022 году осуществлялись в соответствии с законом «О бухгалтерском учете» № 402–ФЗ от 06.12.2011 г. и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ» утвержденным приказом Министерства Финансов РФ № 34 Н от 29.07.1998 года, положениями по бухгалтерскому учету и согласно учетной политике, утвержденной приказом Генерального директора ОАО «МССЗ» № Бух-1/УП от 30 декабря 2019 года. Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с российскими правилами бухгалтерской отчетности.

Организация ведет бухгалтерский учет с использованием компьютерной техники и бухгалтерской программы на базе конфигурации «1СБухгалтерия предприятия КОРП, Застройщик».

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности инвентаризация имущества и финансовых обязательств предприятия проводится один раз в год, в последний квартал года.

Операции со связанными сторонами:

Связанными сторонами в 2022 году являлись:

- Акционеры:

Общество с ограниченной ответственностью «РИ2» (ИНН 7725363004) (829 314 обыкновенных именных акций, что составляет 96,0855 % от общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции).

Миноритарные акционеры 33 786 шт., 3,9145 %

В 3 квартале 2020 года, а именно 22.09.2020 года на годовом общем собрании акционеров ОАО «МССЗ» была утверждена новая редакция устава ОАО «МССЗ». Документы на государственную регистрацию были поданы в Межрайонную ИФНС России № 46 по г. Москве 26.10.2020 года, 23.11.2020 года регистрирующим органом принято решение о регистрации новой редакции Устава.

- Члены Совета директоров:

В период с 01.01.2022 г. по 20.06.2022 г.

- Арутюнян Давид Эрнестович – Генеральный директор ООО «Приоритет»;
- Ваулин Григорий Викторович – генеральный директор ООО «Резерв»;
- Ершова Светлана Александровна – директор по юридическим вопросам ООО ИК «Аеон»;
- Лесогоров Николай Владиленович - генеральный директор ООО «ФЕРРО-СТРОЙ»
- Павлова Елена Алексеевна
- Старостин Дмитрий Анатольевич – генеральный директор ООО «АЕОН-Девелопмент»

В период с 21.06.2022 г. по 31.12.2022 г.

- Арутюнян Давид Эрнестович – Генеральный директор ООО «Приоритет»;
- Ваулин Григорий Викторович – генеральный директор ООО «Резерв»;

- **Ершова Светлана Александровна** – директор по юридическим вопросам ООО ИК «Аеон»;
- **Лесогоров Николай Владиленич** - генеральный директор ООО «ФЕРРО-СТРОЙ»
- **Сливинская Инна Григорьевна** – генеральный директор ООО ИК «Орлиная река»
- **Старостин Дмитрий Анатольевич** – генеральный директор ООО «АЕОН-Девелопмент»

- Генеральный директор: Кашеваров Борис Юрьевич.

- Организации, совместно с которыми СЗ «МССЗ» (АО) осуществляет деятельность, при этом член Совета директоров или руководства СЗ «МССЗ» (АО) является также членом Совета директоров этих организаций:

- АО «НИИХИММАШ» (являются членами Совета директоров Ершова С.А.);

- ООО «Речников Инвест» (является членом Совета директоров Старостин Д.А.)

В соответствии с Федеральным законом от 23 июня 2016 г. N 215-ФЗ и в соответствии с п 7 ст. 6.1 Федерального закона от 7 августа 2001 г. N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" представляем информацию о бенефициарных владельцах компании:

Участник общества	Участник общества
Общество с ограниченной ответственностью «РИ2» 96,08% в СЗ «МССЗ» (АО)	Общество с ограниченной ответственностью «РИ2» 96,08% в СЗ «МССЗ» (АО)
Общество с ограниченной ответственностью «АЕОН-Девелопмент» сокращенное наименование: ООО «АЕОН-Девелопмент» (50%) в ООО «РИ2» и 48,04% в СЗ «МССЗ» (АО)	Общество с ограниченной ответственностью «Приоритет» сокращенное наименование: ООО «Приоритет» (50%) в ООО «РИ2» и 48,04% в СЗ «МССЗ» (АО)
ООО ИК «Аеон» - участие в капитале ООО «АЕОН-Девелопмент» 84,5% и 40,59 % в СЗ «МССЗ» (АО)	ООО «Эр-Си-Пи» - участие в капитале ООО «Приоритет» 80 % и 38,43% в СЗ «МССЗ» (АО)
Троценко Роман Викторович – участие в капитале ООО ИК «Аеон» 100 %, участие в капитале ООО «АЕОН-Девелопмент» 84,5% и СЗ «МССЗ» (АО) 40,59%	Абрамов Александр Григорьевич – участие в капитале ООО «Эр-Си-Пи» 66,69% и СЗ «МССЗ» (АО) 25,63%

Вознаграждение, выплаченное основному управленческому персоналу в 2022 г. составило 42 520 тыс. руб. К основному управленческому персоналу отнесены генеральный директор, заместители генерального директора, директора по направлениям, главный бухгалтер.

В 2022 году выплаты членам совета директоров не производились.

Другая информация, не относящаяся к связанным лицам:

В 2022 году было принято решение начислить дивиденды акционерам Общества за 9 месяцев 2021 г. в размере 3 597 996 тыс. рублей, за 1 квартал 2022 г. в размере 1 605 884 тыс. руб., что оформлено протоколами ВОСА № 58 от 25.02.2022 г., № 62 от 29.06.2022 г., В бухгалтерском балансе сумма нераспределенной прибыли по стр. 1370 отражена за вычетом начисленных дивидендов.

В течение 2022 г. начисленные дивиденды были перечислены миноритарным акционерам на счет реестродержателя общества – Акционерное общество «Новый регистратор», с которым был заключен договор на выплату дивидендов №Д77-0025/22 от 24.03.2022г. Выплата дивидендов Обществу с ограниченной ответственностью «РИ2» (ИНН 7725363004) была произведена путем зачета встречных однородных требований.

Дочерние общества на 01.01.2022 г. – нет.

Условных факторов хозяйственной деятельности нет.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

4. РАСШИФРОВКИ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ:

Основные показатели актива Баланса на 31.12.2022 г.

Валюта баланса на 31.12.2022 года составляет 14 562 260 тыс. руб.

Средний срок полезного использования по группам основных средств приведен в таблице:

Группа основных средств	Средний срок ПИ (лет)
Здания	30
Сооружения	12
Машины и оборудование	8
Офисное оборудование	7
Производственный и хозяйственный инвентарь	6

Корректировка данных бухгалтерской отчетности на 31.12.2021г.

С 01 января 2022 года Общество применяет ФСБУ 6/2020 Основные средства (ОС).

В межотчетный период 31.12.2021 года Обществом был произведен переход на ФСБУ 6/2020, в связи с переходом Обществом была выполнена единовременная корректировка стоимости основных средств с отнесением разницы на счет 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)».

Расшифровка ретроспективного пересчета бухгалтерского баланса 2021 год.

Наименование показателя	№ строки	На 31.12.2021г	На 31.12.2021г.	Отклонение (тыс.руб.)
		до пересчета	после пересчета	
Основные средства	1150	48 726	48 845	+119
Итого по разделу I "ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ"	1100	9 588 944	9 589 063	+119
БАЛАНС (Актив)	1600	17 593 064	17 593 183	+119
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	1370	4 371 411	4 371 506	+95
<i>* корректировка ОНО (ФСБУ 6/2020)</i>	1370		-24	-24
<i>* корректировка основных средств (ФСБУ 6/2020)</i>	1370		+119	+119
Итого по разделу III, "КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ"	1300	5 498 969	5 499 064	+95

Отложенные налоговые обязательства	1420	150 961	150 985	+24
Итого по разделу IV. " Долгосрочные обязательства"	1400	2 331 953	2 331 976	+24
БАЛАНС (Пассив)	1700	17 593 064	17 593 183	+119

С 01.01.2022 г. Общество применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении аренды земельных участков с кадастровыми номерами: 77:05:0004011:9708, 77:05:0004011:9709, 77:05:0004011:9710, 77:05:0004011:9711, 77:05:0004011:9712, 77:05:0004011:9713, 77:05:0004011:9714, 77:05:0004011:9715. В отношении земельного участка с кадастровым номером 77:05:0004011:2277 ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" не применялось по причине вероятности расторжения договора аренды в течение 2022 г.

В 2019 г. для организации офиса продаж для работы с покупателями недвижимости был заключен договор аренды нежилого помещения с ИП Шишкиным А.Ю., в котором был проведен ремонт. В мае 2020 г. для организации офиса сопровождения был заключен договор аренды нежилого помещения с ИП Молин Владислав Юрьевич.

За отчетный период выбыло основных средств на 4 986 тыс. руб., в т.ч. произведен спос строений и сооружений для расчистки территории для нового строительства:

- Здание растворного узла СТР.28,77-01/04-444/2003-5 – 3 890 тыс. руб.
- Здание трансформаторной подстанции, СТР.19,Р.Н.77-0 – 1 096 тыс. руб.

Здание растворного узла СТР.28,77-01/04-444/2003-5 снято с кадастрового учета в 10.01.2022 г.

Долгосрочные финансовые вложения по состоянию на 31.12.2022 г. составляют 60 000,00 тыс. руб. и состоят:

- выданные займы

Наименование получателя займа	Договор	Ставка % на 31.12.2022г	Дата выдачи – погашения займа	Сумма непогашенной задолженности (без %) на 31.12.22г.
ЭУСКАДИ ООО	Договор процентного займа № 1007-2018 от 10.07.2018г.	8,5	10.07.2018 – 30.09.2024 г.	60 000 000,00

В Бухгалтерском балансе по строке Баланса 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражены затраты по строительству жилого комплекса, в т.ч. по стр. 11901 «Незавершенное строительство (долевое строительство): СМР» непосредственно затраты по строительству жилого комплекса, отражаемые на счете 08.76, по стр. 11902 «Незавершенное строительство (долевое строительство): Авансы выданные, связанные со строительством» - авансы поставщикам и подрядчикам при строительстве, отражаемые на сч. 60.02, по стр. 11903 «Незавершенное строительство (долевое строительство): НДС строительные работы» - НДС предъявленный Обществу как Застройщику при приобретении материалов (работ, услуг), используемых при строительстве и накопленный на счете 19.76.

Прочие оборотные активы строка 1260:

- расходы будущих периодов – 1 725 тыс. руб.

- Дебиторская задолженность по строке Баланса 12303 отражена за вычетом созданного резерва по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам сформирован 31.12.2022 г. в сумме

3 028 тыс. руб., в налоговом учете резерв сомнительных долгов не формировался.

В табличных пояснениях к бухгалтерской отчетности дебиторская и кредиторская задолженности не подлежат расшифровке, поскольку данные суммы во всех существенных аспектах раскрыты в Бухгалтерском балансе.

		2022 г.	2021 г.	2020 г.
Дебиторская задолженность	1230	817 511	2 076 391	2 755 501
в том числе:				
Задолженность дольщикам по ДДУ	12301	-	113 149	180 181
Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ	12302	3 159	1 148 989	1 759 604
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12303	1 138	3 000	1 793
Расчеты с покупателями и заказчиками	12304	126 373	129 707	140 412
Расчеты по налогам и сборам	12305	622	66	5
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12306	299	246	247
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	685 916	681 238	673 257

		2022 г.	2021 г.	2020 г.
Кредиторская задолженность	1520	819 892	1 181 841	1 290 161
В том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	1 034	1 717	2 787
Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	3 216	119 726	3 883
Расчеты по налогам и сборам	15203	15 420	163 332	53 088
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15204	14 239	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	217 750	21 484	28 079
Расчеты с поставщиками, связанные со строительством	15206	568 231	873 977	1 200 756

Краткосрочные финансовые вложения по состоянию на 31.12.2022 г. составляют 967 720 тыс. руб. и состоят:

- выданный беспроцентный денежный заем ООО «РИ2», срок предоставления до 29.11.2026 г.

Согласно Учетной политике депозитные вклады по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев, признаются денежными эквивалентами и отражаются в Балансе по стр. 1250. Денежные эквиваленты на 31.12.2022, отраженные по стр. 12502 составляют – 234 649 тыс. руб.

Основные показатели пассива Баланса на 31.12.2022 г.

Уставный капитал предприятия составляет 35,0 тыс. руб.

Изменений в уставном капитале за отчетный период не произошло.

Количество акций, выпущенных всего – 863 100 шт.

Номинальная стоимость акций – 0,04 руб.

Резервный капитал составляет 5 тыс. руб.

Добавочный капитал по состоянию на 01.01.2023 г. составляет 1 093 590 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль по состоянию на 01.01.2023 г. составляет 1 139 698 тыс. руб.

Долгосрочные кредиты (без %) по состоянию на 31.12.2022 г.:

Наименование Банка/займодавца	Договор	Ставка % на 31.12.2022г	Дата выдачи – погашения кредита	Сумма непогашенной задолженности (без %) на 31.12.22г.
ПАО «ПАО СБЕРБАНК»	Кредитный договор № 4820 от 29.01.2021г.	3	29.01.2021-07.06.2024	10 105 537 тыс. руб.
ПАО «ПАО СБЕРБАНК»	Кредитный договор № 4833 от 25.02.2021г.	10,5	25.02.2021-30.12.2023	135 746 тыс. руб.
Итого				10 241 283 тыс. руб.

Затраты Общества, связанные с получением и использованием целевых займов и целевых кредитов, привлеченных для долевого строительства, включены Обществом в фактическую себестоимость строительства для расчета экономии средств целевого финансирования инвесторов: в отчетном году – в размере 100 874 тыс. руб.; в предыдущем году – в размере 63 105 тыс. руб.

По стр. 15501 показаны суммы средств по заключенным и зарегистрированным в установленном порядке договорам долевого участия по первой очереди строительства (срок передачи объектов до 31.12.2022 г.) – 24 123 тыс. руб.

По стр. 1540 Баланса отражены оценочные обязательства Общества:

- резерв предстоящих расходов на оплату отпусков, рассчитанный на 31.12.2022 г. в сумме 4 665 тыс. руб., в налоговом учете резерв предстоящих расходов на оплату отпусков не формировался.
- резерв предстоящих расходов по работам, которые в силу технологических причин еще не выполнены к моменту сдачи объекта в эксплуатацию, но уже отражены в проектно-сметной документации – 11 637 тыс. руб.

За балансом по состоянию на 31.12.2022г. числятся в тыс. руб.:

1.	Арендованные основные средства	6 251 973
	в том числе: аренда земельного участка	6 251 970
2.	Обеспечения обязательств и платежей, выданные	20 756 187
3.	Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов	14 125
4.	Инвентарь и ОС в эксплуатации	1 656
5.	Материалы на ответственном хранении	15
6.	Обеспечения обязательств и платежей, полученные – банковские гарантии	206 339

Общество в отчетном году выполняло функции застройщика долевого строительства и привлекало средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу. Средства размещаются участником долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и в соответствии с графиком платежей, предусмотренным договором, и подлежат перечислению Обществу (в том числе в счет погашения встречных обязательств) в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию.

Информация о сумме размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу по заключенным Обществом договорам участия в долевом строительстве в разрезе объектов строительства приведена ниже:

Объект строительства	Предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию	Сумма на счетах эскроу, тыс. руб.
Корпус 4 с блоками 1,2,3,4,5	Июнь 2024 г.	11 937 487

Основные показатели отчета о финансовых результатах за 2022 г.

Доходы от основных видов деятельности, в т.ч.		7 631 066
	<i>Сдача в аренду</i>	7 988
	<i>Услуги застройщика по строительству (экономия)</i>	7 280 408
	<i>Реализация объектов по договорам купли-продажи</i>	334 929
	<i>Прочие работы</i>	7 741
Себестоимость по основным статьям затрат		5 006 407
	<i>Зарплата</i>	2 186
	<i>Страховые взносы</i>	597
	<i>Сырье и материалы</i>	512
	<i>Амортизация</i>	1 795
	<i>Работы и услуги, выполненные сторонними организациями</i>	40 922
	<i>Списание стоимости затрат на строительство и НДС, переданных дольщикам объектов недвижимости</i>	4 769 642
	<i>Фактическая себестоимость проданной готовой продукции</i>	231 675
Проценты к получению		50 395
Проценты к уплате		98 193
Прочие доходы, в т.ч.		36 003
	<i>Курсовые разницы</i>	966
	<i>Корректировка арендной платы за ЗУ</i>	31 959
	<i>Штрафы, пени и неустойки к получению</i>	2 691
	<i>Прочие</i>	387
Прочие расходы, в т.ч.		141 274
	<i>Компенсация в целях возмещения недополученных % доходов банков по кредитам</i>	2 930
	<i>Оспаривание кадастровой стоимости</i>	7 865
	<i>Списание осуществленных капитальных затрат на объект не подлежащий строительству (Центр образования)</i>	39 047
	<i>банковские услуги</i>	36 360
	<i>Отчисления в оценочные резервы</i>	3 028
	<i>курсовая и суммовая разница</i>	1 177
	<i>Проценты за рассрочку по оплате арендной платы за землю за первый год срока аренды</i>	26 734
	<i>Пени, штрафы, неустойки</i>	2 382
	<i>налог на имущество</i>	4 706
	<i>Списание суммы усл. доходов по расторгнутым договорам</i>	2 004
	<i>Коммунальные расходы (после РВЭ)</i>	8 116
	<i>Превышение суммы затрат на строительство над ценой договора ДДУ или инвестирования</i>	1 444
	<i>Прочие</i>	5 481
Прибыль до налогообложения		2 471 590

Чистая прибыль за 2022 год составляет 1 969 819 тыс. руб.

Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ (выручка застройщика) для целей учета признается:

- положительная разница (экономия) между суммой, оплаченной дольщиком (инвестором) в качестве компенсации затрат на строительство объекта недвижимости, и фактическими затратами на строительство объекта.

Выручка от выполнения работ (оказания услуг, продажи продукции) в бухгалтерском и налоговом учетах признается равномерно в течение всего срока строительства.

Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ (выручка застройщика) признается равной разнице между суммой полученных средств от дольщиков и величиной фактически понесенных расходов, которая равна сумме затрат, отраженных с начала признания дохода на конец отчетного периода на счете 08.76 «Капитальное строительство», увеличенных на сумму расходов относящуюся к будущим периодам, рассчитанную исходя из оставшихся месяцев строительства и предстоящих расходов на основании бизнес-плана по проекту. Полученная сумма корректируется в зависимости от доли площади проданных помещений по ДДУ и доли строящегося объекта в общей площади МКД.

На 31 декабря 2022 год сальдо не предъявленной к оплате выручки по ДДУ (выручка застройщика) составило 3 159 тыс. руб.

Основные показатели отчета о движении денежных средств на 31.12.2022 г.

Отчет о движении денежных средств за 2022 г. сформирован в соответствии с ПБУ 23/2011, утвержденным Приказом Минфина от 02.02.2011 г. № 11н.

Из величины денежных потоков в Отчете о движении денежных средств исключены потоки транзитного характера: в виде НДС, уплаченного поставщикам, подрядчикам по деятельности, связанной с предоставлением в аренду имущества, и поступления НДС от покупателей и заказчиков, по деятельности связанной со сдачей в аренду имущества, а также платежей в бюджет. Денежный поток по НДС выделен расчетным путем и отражен свернуто в составе строки 4129 «Прочие платежи» в сумме 125 240 тыс. руб.

Денежные потоки Общества, связанные с поступлением средств целевого финансирования от инвесторов (участников долевого строительства) и с оплатой затрат по незавершенному строительству, показываются в Отчете о движении денежных средств с учетом НДС, так как по операциям, связанным с реализацией инвестиционных проектов, НДС исчисляется с разницы между величиной целевого финансирования и себестоимостью строительства передаваемого объекта долевого строительства и на момент поступления денежных средств Общество не может определить сумму налога, подлежащую уплате, а входящий НДС, связанный с денежными потоками, направленными на оплату затрат, компенсируемых средствами целевого финансирования, в большей части подлежит включению в себестоимость объектов долевого строительства.

В строке 4122 за январь-декабрь 2022 г. отражены также перечисленные в бюджет суммы НДФЛ и суммы страховых взносов.

Денежными потоками не признаны перечисления денег и возврат денег по депозитному счету в Сбербанке, так как срочные депозиты признаны в соответствии с Учетной политикой Общества денежными эквивалентами.

В соответствии с учетной политикой Общества денежные средства, направленные на депозитный счет сроком обращения менее 3-х месяцев, признаются денежными эквивалентами. По строке 4500 графы "За январь-декабрь 2022 г" отражена сумма денежных эквивалентов в размере 234 649 тыс. руб.

Денежные потоки, связанные со строительством объектов, показаны в разделе «Инвестиционная деятельность» по строке 4219 «Прочие поступления» в сумме 126 018 тыс. руб. и по строке 4229 «Прочие платежи» в сумме 7 005 302 тыс. руб.

Расчеты по налогу на прибыль

Общество применяет ПБУ 18/02. Изменения, внесенные Приказом Минфина России от 20.11.2018 N 236н, применяются начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 год.

В бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода.

Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности в составе отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств признаются суммы, способные уменьшить (увеличить) сумму налога на прибыль в последующих отчетных периодах. Признание отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств осуществляется в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые (налогооблагаемые) временные разницы.

Отложенные налоговые активы признаются в отношении перенесенных на будущие периоды неиспользованных налоговых убытков в той мере, в которой существует вероятность получения будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой можно реализовать неиспользованные налоговые убытки.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями главы 25 Налогового кодекса РФ и определенный на основе данных налоговой декларации отчетного периода.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) отчетного периода на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством РФ по налогам и сборам и действующую на отчетную дату.

Налоговый эффект от временных разниц отражается с использованием ставки налога на прибыль, действующей в отчетном году, – 20 %.

Отложенный налог на прибыль на 31.12.2022 г. составил 46 695 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль за 2022 г. составил 548 466 тыс. руб.

Основными причинами формирования постоянных и временных разниц между бухгалтерским и налоговым учетом являются отличия принципов формирования или признания:

- Учета амортизации основных средств,
- Оценочных обязательств по резерву отпусков и страховых взносов,
- Оценочных обязательств по резерву сомнительных долгов,
- Различия в учете процентов по полученным кредитам по проектному финансированию
- Прочих расходов, которые не могут быть приняты при налогообложении прибыли.
- Различия в учете ППА.

С учетом влияния отложенных налоговых обязательств и отложенных налоговых активов чистая прибыль Общества за 2022 год составила 1 969 819 тыс. руб.

В табличных пояснениях к бухгалтерской отчетности дебиторская и кредиторская задолженности не подлежат расшифровке, поскольку данные суммы во всех существенных аспектах раскрыты в Бухгалтерском балансе.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика

В отчетном периоде Общество выполняло функции застройщика по строительству объектов недвижимого имущества жилого и нежилого назначения (объектов инвестиционного строительства) и вело реализацию следующих проектов:

Наименование проекта (объекта строительства)	Разрешение на строительство	Земельный участок	Планируемый срок завершения	Этап реализации проекта
1 очередь (кор.1,2А)	№ 77-164000-017462-2018 от 28 июня 2018 г.	Кад.№ 77:05:000401 1:2277, площадь 145 855 м2.	27.07.2021	Введена в эксплуатацию, получено РВЭ 27.07.2021
1 очередь (кор.3)	№ 77-164000-017462-2018 от 28 июня 2018 г.	Кад.№ 77:05:000401 1:2277, площадь 145 855 м2	23.12.2021	Введена в эксплуатацию, получено РВЭ 23.12.2021
2 очередь	№ 77-164000-019377-2021 от 03 февраля 2021 г.	Кад.№ 77:05:000401 1:2277, площадь 145 855 м2.	31.12.2023	Получено разрешение на строительство, ведется строительство

Информация об арендованных земельных участках раскрыта также в пункте 1 Пояснений.

Для финансирования строительства объекта недвижимости Общество привлекает денежные средства граждан по договорам участия в долевом строительстве, в результате чего у них возникает право собственности на жилые (нежилые) помещения в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию, в этом случае Общество руководствуется требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Не проданные на момент завершения строительства объекта недвижимости помещения продаются по договорам купли-продажи.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика (с учетом суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству), до момента расчета финансового результата учтены в составе оборотных активов.

Для реализации проектов инвестиционного строительства Общество привлекало целевые кредитные средства. Информация о движении заемных обязательств Общества раскрыта в пункте 3.1.2 Пояснений.

Расчеты с участниками долевого строительства по договорам, заключенным до введения счетов эскроу

Информация об обязательствах Общества перед участниками долевого строительства по передаче прав на объекты долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости (неисполненные обязательства по договорам) представлена в таблице ниже:

Наименование объекта строительства	Планируемый срок передачи	Сумма, тыс. руб.		
		На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предшествующий предыдущему)
Корпус 1	27.07.2021	0	243 989	3 350 597
Корпус 2	27.07.2021	0	550 373	5 976 459
Корпус 3	23.12.2021	24 123	7 414 647	4 858 024
Корпус А	27.07.2021	0	265 162	1 624 105
Итого	×	24 123	8 474 171	15 809 184

Расчеты с участниками долевого строительства по договорам, заключенным до введения счетов эскроу, показаны в балансе по строкам 1550 «Прочие краткосрочные обязательства» и 1450 «Прочие долгосрочные обязательства».

Расчеты по договорам долевого участия с использованием счетов эскроу

Обязательства участников долевого строительства по внесению денежных средств на счета эскроу в счет оплаты цены договоров участия в долевом строительстве на отчетные даты составляют:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предшествующий предыдущему)
1. Сумма цен заключенных договоров участия в долевом строительстве	12 025 703	6 933 830	
в том числе по объектам:			
Корпус 4	12 025 703	6 933 830	
2. Сумма средств, размещенных на счетах эскроу	11 731 148	6 460 574	
в том числе по объектам:			
Корпус 4	11 731 148	6 460 574	
3. Обязательства участников долевого строительства по внесению денежных средств (п. 1 – п. 2)	294 555	473 256	
в том числе по объектам:			
Корпус 4	294 555	473 256	
Из них: не внесенные в срок платежи (просрочки)	24 727	69 891	

Учет средств, поступающих на счета эскроу, ведется на забалансовом счете 008.01 «Обеспечения полученные».

В отчетном году Обществом было завершено долевое строительство и определен финансовый результат в отношении объектов недвижимости 1 очереди (кор. 1,2,3,А).

Финансовый результат от выполнения функций застройщика был рассчитан по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Расшифровка финансового результата от выполнения функций застройщика представлена в таблице ниже:

Наименование объекта строительства	Дата ввода в эксплуатацию	Цена ДДУ (сумма целевого финансирования)	Фактическая себестоимость строительства	НДС к уплате	Фин.результат, признанный ранее	Финансовый результат
1. В 2021 году	×	20 506 885	12 604 453			
в том числе:				219 025	2 970 255	4 713 152
Корпус 1,2,А	27.07.2021	13 078 194	8 540 198	195 580	1 986 274	2 356 142
Корпус 3	23.12.2021	7 428 691	4 064 255	23 445	983 981	2 357 010
Из них :	×					
-признано в качестве дохода как экономия застройщика в 2021 году	2021	12 004 423	7 840 510	179 063	1 821 266	2 163 586

Наименование объекта строительства	Дата ввода в эксплуатацию	Цена ДДУ (сумма целевого финансирования)	Фактическая себестоимость строительства	НДС к уплате	Фин.результат, признанный ранее	Финансовый результат
--признано в качестве дохода как экономия застройщика в 2022 году	2022	8 478 339	4 750 627	39 962	1 145 830	2 541 918
-ожидается признание в качестве дохода в 2023 по мере передачи объектов ДДУ		24 123	13 316	0	3 159	7 648

Численность персонала

Списочная численность на 31.12.2022 г. составила 28 человек.
Среднесписочная численность на 31.12.2022 составляет 26,6 человек.

5. НЕЗАВЕРШЕННЫЕ СУДЕБНЫЕ РАЗБИРАТЕЛЬСТВА

Незавершенные судебные разбирательства, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние Общества, на дату подписания годовой отчетности отсутствуют.

6. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Риски, связанные с ухудшением делового климата в результате введения санкций

В 2023 году Общество продолжает исполнять заключенные ранее договоры долевого участия на строительство и передачу объектов участникам долевого строительства и заключает новые договоры долевого участия.

К концу 2022 г. наметилась тенденция к снижению покупательской активности в связи с нестабильной обстановкой в стране. Для поддержки уровня покупательской активности совместно с банками применяется схема субсидирования ипотечного кредитования покупателей. Руководство Общества ожидает, что в 2023 году удастся сохранить покупательскую активность на уровне середины 2022 года.

Оценить влияние указанных факторов с достаточной степенью надежности на момент подписания годовой отчетности не представляется возможным.

Руководство Общества ожидает, что в 2023 году удастся сохранить сопоставимый уровень доходов на 2023 г по основным направлениями деятельности.

Руководством Общества на регулярной основе проводится анализ рыночной и финансовой ситуации, оценивается платежеспособность должников с целью оперативно реагировать на меняющиеся обстоятельства и по возможности минимизировать потери.

Риски изменения процентных ставок и курса валют

Общество не имеет обязательств, выраженных в иностранных валютах. Это означает, что риск повышения курсов валют не является значимым для Общества.

Общество имеет на балансе значительные суммы долгосрочных кредитов и займов.

По состоянию на 28.02.2023 суммы долгосрочных кредитов и займов составили:

	Кредитор	Сумма, тыс. руб.	% годовых	Комментарии
1	ПАО Сбербанк договор №4820 от 29.01.2021г.	11 091 696	3 %	Срок полного погашения 07.06.2024г. Процентная ставка 3 процента годовых применяется в пределах сумм, поступивших на счета эскроу по заключенным договорам ДДУ.
2	ПАО Сбербанк договор №4833 от 25.02.2021г.	160 544	10,5%	Срок погашения 30.12.2023. Кредитор имеет право в одностороннем порядке изменять процентную ставку в случае изменения ключевой ставки ЦБ РФ.
3	Приоритет ООО б/н от 29.11.2018	39 748	6%	Срок погашения 30.04.2023. Изменение процентной ставки не предусмотрено.

Таким образом, по кредитному договору № 4820 от 29.01.2021 (сумма на 28.02.2023 – 11 091 696 тыс. руб.) процентная ставка в пределах сумм, поступивших на счета эскроу, составляет на отчетную дату 3% годовых и не будет повышаться до уровня рыночной ставки.

По кредитному договору № 4833 от 25.02.2021 (165 544 тыс. руб. на 28.02.2023) следует ожидать полное погашение кредита в 2023 г.

Мы считаем негативный эффект от повышения ставки несущественным и полагаем, что ожидаемый нами финансовый результат за 2023 год останется в положительной зоне даже с учетом потенциального роста процентной ставки.

Риски влияния пандемии коронавируса (COVID-19) на деятельность Общества

Распространение пандемии коронавируса (COVID-19), вспышка которого произошла в первом квартале 2020 года и продолжалась в течение 2021 г и 2022 г., и связанные с ней ограничительные меры по предотвращению, сдерживанию и подавлению ее распространения, включая транспортные ограничения, ограничения на проведение собраний и встреч, карантин и изоляцию, не оказали существенного влияния на бизнес-процессы Общества.

При этом руководством Общества были предприняты меры по минимизации расходов Общества на период ограничений, а также меры по сохранению в надлежащем состоянии имущественного комплекса и поддержке персонала.

Сокращение персонала не производилось, изменений в признании выручки (доходов) не произошло. Необходимость пересмотра оценки рисков, связанных с деятельностью Общества и его бухгалтерской (финансовой) отчетностью, а также пересмотра принятых ответных действий на выявленные риски отсутствует. Указанная ситуация не повлияла на соблюдение Обществом принципа непрерывности деятельности.

В системах внутреннего контроля и процессах Общества не происходило задержки в работе средств внутреннего или задержки с получением информации, необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности в связи с ограниченными ресурсами или ограниченным доступом к информации.

7. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

В 2022 г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для организации.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые

