

Общество с ограниченной ответственностью «МДА»

Акционерам акционерного общества
Специализированный застройщик «МАК8»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Москва 2023 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества Специализированный застройщик «МАК8» (АО СЗ «МАК8») (ОГРН 1037739342486), 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 и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение акционерного общества Специализированный застройщик «МАК8» 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 отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), 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.

Важные обстоятельства

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание на информацию, изложенную в разделе 3 «Чистые активы» Отчета об изменениях капитала, а именно на то, что показатель чистых активов меньше величины уставного капитала и имеет отрицательное значение: чистые активы составляют по состоянию на 31.12.2022 года - (94 299) тыс. руб., по состоянию на 31.12.2021 года (81 054) тыс. руб., по состоянию на 31.12.2020 г. - (21 830) тыс. руб., при этом уставный капитал составляет 135 тыс. руб.

Также обращаем внимание информацию, изложенную в пункте 18 «Непрерывность деятельности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, а именно, что у Общества отсутствуют сомнения в способности Общества непрерывно продолжать свою деятельность в обозримом будущем. Общество ожидает получение прибыли от реализации проекта по строительству жилого комплекса в размерах, позволяющих покрыть накопленные на отчетную дату убытки.

Нами получена надлежащая оценка руководства в отношении способности организации продолжать деятельность непрерывно и надлежащие аудиторские доказательства обоснованности применения руководством допущения о непрерывности деятельности организации при подготовке бухгалтерской отчетности.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской 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 отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица 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 аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление аудируемого лица, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении 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 аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской 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 основанием 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;

б) 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 аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица 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 аудируемого лица 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 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 аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская 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 аудируемого лица, 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
ОРНЗ 22006022883



С.А. Дмитриев

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 22006022883

С.А. Дмитриев

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»

(ООО «МДА»),

ОГРН 1027700000580

115487, г. Москва, проспект Андропова, дом38, корпус 3, помещение 2/2,

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)

ОРНЗ 12006058285

«27» апреля 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МАКВ"	ИНН	03991474		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7712023890		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКФС / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		
Местонахождение (адрес)	109316, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ НИЖЕГОРОДСКИЙ, УЛ ТАЛАЛИХИНА, Д. 41 СТР. 9, ПОМЕЩ. 7Н/6				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО «МДА»

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7701266587
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027700000580

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.21	Нематериальные активы	1110	-	4	13
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.22	Основные средства	1150	32	32	50
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	3 401 061
6.1	Отложенные налоговые активы	1180	73 252	42 741	7 577
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	66 681
	Итого по разделу I	1100	73 284	42 777	3 475 382
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.23	Запасы	1210	8 985 346	2 712 328	685 207
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	89 737	53 355	8 322
3.24	Дебиторская задолженность	1230	7 605 884	7 235 208	151 516
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.25	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 225	1 500 375	99
	Прочие оборотные активы	1260	99	-	-
	Итого по разделу II	1200	16 683 291	11 501 266	845 144
	БАЛАНС	1600	16 756 575	11 544 043	4 320 526

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	135	135	135
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	96	96	96
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(94 531)	(81 285)	(22 061)
	Итого по разделу III	1300	(94 299)	(81 054)	(21 830)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.26	Заемные средства	1410	13 344 412	11 518 108	3 793 423
6.2	Отложенные налоговые обязательства	1420	47 603	20 390	13
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	13 392 015	11 538 498	3 793 436
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.27	Заемные средства	1510	1 903 755	-	-
3.28	Кредиторская задолженность	1520	1 555 092	86 589	548 885
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	12	10	35
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 458 859	86 599	548 920
	БАЛАНС	1700	16 756 575	11 544 043	4 320 526



Руководитель

(подпись)

Лукиянов Максим
Александрович (по
доверенности от 23.03.2022)
(расшифровка подписи)

7 февраля 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МАКВ"	по ОКПО	03991474		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7712023890		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
3.11	Выручка	2110	-	10
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	10
	Коммерческие расходы	2210	-	-
3.12	Управленческие расходы	2220	(698)	(4 402)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(698)	(4 392)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.13	Проценты к получению	2320	348	201 783
3.13	Проценты к уплате	2330	(15 958)	(257 175)
3.13	Прочие доходы	2340	42	5 669 525
3.13	Прочие расходы	2350	(279)	(5 683 750)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(16 545)	(74 009)
	Налог на прибыль	2410	3 299	14 786
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	3 299	14 786
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(13 246)	(59 223)

4

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(13 246)	(59 223)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Лукьянов Максим
Александрович (по
доверенности от
23.03.2022)

(расшифровка подписи)

7 февраля 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация	Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МАКВ"	Форма по ОКУД	0710004		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	03991474		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	ИНН	7712023890		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	135	-	96	-	(22 061)	(21 830)
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(59 223)	(59 223)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(59 223)	(59 223)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	135	-	96	-	(81 285)	(81 054)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(13 246)	(13 246)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(13 246)	(13 246)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	135	-	96	-	(94 530)	(94 299)

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	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(94 299)	(81 054)	(21 831)



Руководитель
 (подпись)

Лукьянов Максим
 Александрович (по
 доверенности от 23.03.2022)
 (расшифровка подписи)

7 февраля 2023 г.

12

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МАКВ"	ИНН	03991474		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7712023890		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2	12267	16
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	373	7
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	25	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	348	7
Платежи - всего	4120	(5 124 433)	(3 867 659)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(704)	(12 992)
в связи с оплатой труда работников	4122	(86)	(298)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4125	(5 122 826)	(3 843 878)
прочие платежи	4129	(817)	(10 491)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(5 124 060)	(3 867 652)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(2 000 000)
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	-	(2 000 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(2 000 000)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 749 910	10 262 928
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 749 910	10 262 928
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(124 000)	(2 895 000)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(124 000)	(2 895 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 625 910	7 367 928
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 498 150)	1 500 276
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 500 375	99
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 225	1 500 375
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Лукиянов Максим
Александрович (по
доверенности от 23.03.2022)

(расшифровка подписи)

7 февраля 2023 г.

**Акционерное общество Специализированный застройщик «МАК8»
АО СЗ «МАК8»**

109316, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ НИЖЕГОРОДСКИЙ, УЛ ТАЛАЛИХИНА, Д. 41 СТР. 9,
ПОМЕЩ. 7Н/6
ОГРН 1037739342486 ИНН/КПП 7712023890/772201001

Пояснения

**к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Акционерное общество Специализированный застройщик «МАК8» за 2022 год**

1. Общие сведения о деятельности фирмы

- 1.1. *Полное фирменное наименование:*
Акционерное общество Специализированный застройщик «МАК8»
- 1.2. *Сокращённое наименование:*
АО СЗ «МАК8»
- Место нахождения Общества: 109316, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ НИЖЕГОРОДСКИЙ, УЛ ТАЛАЛИХИНА, Д. 41 СТР. 9, ПОМЕЩ. 7Н/6*
Свидетельство о регистрации:
зарегистрировано по месту нахождения юридического лица Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 01 января 2008 года.
- 1.3. *Сведения о постановке на учет в налоговом органе:*
ИФНС № 22 по г. Москве (ГРН 2227714316058 от 13.12.2022)
- 1.4. *Общество зарегистрировано 12.02.1993 Государственным учреждением Московской регистрационной палаты. Запись в Единый государственный реестр юридических лиц внесена за основным государственным номером 1037739342486 31.01.2003 года*
- 1.5. *Сведения о лицах, имеющих право действовать без доверенности:*
Единоличным исполнительным органом с 09.08.2021 г. является управляющая компания ООО "СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ" (Договор о передаче полномочий ЕИО от 09.08.2021 г.).
- 1.6. *Сведения о главном бухгалтере:*
Обязанности по ведению бухгалтерского учета в 2022 году исполняла управляющая компания.
- 1.7. *Филиалов и представительств нет.*
- 1.8. *Основной вид деятельности в 2022 году :*
71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.
- 1.9. *Среднегодовая численность работников за 2022 год составила 1 человек, за 2021год - 1 человек.*
- 1.10. *Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.*
- 1.11. *Отчетность организации составлена в тыс. руб.*
- 1.12. *Бухгалтерский и налоговый учет ведется с применением автоматизированной системы «1С».*
- 1.13. *Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.*
- 1.14. *Аудитор компании: ООО «МДА»,
Место нахождения: 115487, Москва, пр-т Андропова, д. 38, к. 3, помещ. 2/2*

2. Капитал и резервы

15

На 31.12.2022 представлена следующая структура Уставного капитала АО СЗ «МАК8»:

Акционер	Акции обыкновенные именные бездокументарные		Доля в Уставном капитале
	шт.	руб.	
ООО "Сигма Холдинг"	270 818	135 409,00	100,00%
ИТОГО	270 818	135 409,00	100,00%

По состоянию на 31.12.2022 на счетах добавочного капитала числится стоимость переоценки основных средств, проведенной до 01.01.2006, в размере 96 тыс. руб. (на 31.12.2021- 96 тыс. руб.). Обществом в 2006 году была изменена учетная политика в части ежегодной переоценки основных средств, а именно отказ от проведения переоценки основных средств с 01.01.2006. Последствия изменения учетной политики, не отражены в бухгалтерской отчетности ретроспективно, так как оценка в денежном выражении таких последствий в отношении периодов, предшествовавших отчетному, не может быть произведена с достаточной надежностью (п.15 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»).

Раздел 2.0 Учетная политика организации

При ведении бухгалтерского учета АО СЗ «МАК8» руководствовалось Федеральным Законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011, ПБУ «Бухгалтерская отчетность организации» 4/99 от 06.07.1999 и другими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность АО СЗ «МАК8» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Учетная политика Общества утверждена Приказом №1УП-МАК8 от 24.12.2021

В связи с вступлением в силу с 2022 года новых ФСБУ учетная политика Общества будет применяться с 1 января 2022 года в новой редакции.

При этом Общество применяет следующие правила перехода на новые стандарты учета, отражаемые в учете в меж отчетный период:

- *ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»*

Объекты учета аренды классифицируются исходя из соответствующих условий договоров. Для Общества как арендатора применяется п. 50 ФСБУ 25/2018- упрощенный переход. Организация ретроспективно не отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Минфина от 16.10.2018 № 208н. По каждому договору аренды организация на 31 декабря 2021 года одновременно признает право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. Основание: пункты 49 и 50 ФСБУ 25/2018.

- *ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;*

Переход на ФСБУ 6/2020 производится в соответствии с п.49 ФСБУ 6/2020 без пересчета: сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за прошлые периоды, с отражением корректировок одновременно на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному).

- *ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»;*

Общество использует право перспективно применять новые требования к формированию в бухгалтерском учете информации о капитальных вложениях (п. 26 ФСБУ 26/2020).

Критерий существенности показателя, отклонение или нераскрытие которого может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации, устанавливается в размере не более 5% от валюты баланса по состоянию на каждую отчетную дату.

Указанный показатель применяется для определения изменений Учетной политики как оказавших или способных оказать существенное влияние на финансовое положение Общества.

Последствия изменения учетной политики не оказали влияние финансовое положение Общества, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств (сравнительные показатели).

Основные средства

Учет основных средств производится в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

Амортизация по основным средствам, срок полезного использования которых определяется периодом, в течение которого их использование будет приносить экономические выгоды организации, начисляется линейным способом.

По объектам, числящимся на балансе Общества в составе ОС до начала строительства выбытие при сносе учитывается на счете 36.

Инвестиционно- девелоперские проекты

Учет поступления и использования инвестируемых средств

Учет денежных средств, полученных по договорам участия в долевом строительстве на счета- эскроу ведется на забалансовом счете 076.Э «Движение по счету-эскроу»

Расходы по инвестиционной деятельности

Общество участвует в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика.

Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 36 «Затраты по ИДП» используется, если Общество планирует по окончании строительства реализовать профинансированные объекты по договорам купли продажи или привлекает средства Инвесторов (Соинвесторов) по инвестиционным договорам, по договорам долевого участия и после окончания строительства объекты должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется за счет следующих расходов:

- прямые расходы по объекту ИДП;
- прямые распределяемые расходы по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- расходы на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- расходы по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Учет расходов на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

Расчет стоимости объектов ИДП

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно.

По итогам распределения расходы списываются со счета 36.01 «Фактические Затраты по ИДП» на счет 36.02 «Затраты по видам ИДП».

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - предназначенные для продажи;

- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - предназначенные для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Информация по затратам по каждому объекту недвижимости хранится в Регистре себестоимости Объектов недвижимости.

При передаче по акту приемки-передачи объекта недвижимости Участнику долевого строительства или передачи по акту приема-передачи при продаже объекта недвижимости Покупателю сформированная стоимость объекта недвижимости списывается со счетов 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» и 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ».

Вторичный расчет стоимости объектов недвижимости

При поступлении расходов после расчета себестоимости объектов недвижимости, при условии отсутствия остатка оценочного обязательства по плановым расходам на строительство, производится вторичный расчет себестоимости объектов недвижимости.

Списание стоимости объектов недвижимости при их передаче Инвесторам, Соинвесторам, Участникам долевого строительства

Если Общество привлекало к финансированию расходов на возведение объектов недвижимости Инвесторов, Соинвесторов по инвестиционным договорам, Участников долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве, то после определения их стоимости производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» и «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

По договорам инвестирования в строительство и по договорам долевого участия финансовый результат Общества от операции по передаче объекта недвижимости определяется как сумма экономии между финансированием, полученным от Инвестора (Соинвестора), Участника долевого строительства и его стоимостью для Общества.

В том случае, если сумма полученного финансирования больше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, то полученная экономия отражается по кредиту счета 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения».

В том случае, если сумма полученного финансирования меньше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, убыток от операции отражается как финансовый результат по дебету счета 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения».

НДС с расходов по инвестиционной деятельности

НДС по поступившим расходам на возведение объектов ИДП относится на счет 19.36.1.01 «НДС прямых затрат по ИДП» на объект ИДП корпус или площадка, микрорайон, очередь, дом. Распределение накопленного НДС по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам производится аналогично порядку распределения общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП.

НДС по нежилым помещениям и гаражам передается Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства при передаче им объектов недвижимости или принимается к вычету по договорам купли-продажи.

Раскрытие в отчетности

В бухгалтерской отчетности Общество отражает суммы расходов по инвестиционной деятельности, накопленные на отчетную дату на счетах 36, 37, включая суммы соответствующего этим затратам НДС, отражаемым на счетах 19.36, 19.37, по строке Баланса «Запасы».

Использование норм ПБУ 2/2008 при расчете доходов и расходов по договорам участия в долевом строительстве

При расчете доходов и расходов по договорам участия в долевом строительстве нормы ПБУ 2/2008 не применяются.

Доходы от обычных видов деятельности

ПБУ_9/99_К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

1. доходы от реализации объектов недвижимости;
2. доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
3. доходы от реализации собственной продукции;
4. доходы от реализации товаров;
5. доходы в виде суммы экономии при реализации инвестиционного проекта;
6. вознаграждение застройщика по договору долевого участия;
7. доходы от уступки имущественных прав на объекты недвижимости;
8. доходы от реализации прочих работ, услуг, в т.ч.:
 - 8.1. доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду (при условии, если являются доходами от обычных видов деятельности);

Прочие доходы

ПБУ_9/99_В процессе осуществления деятельности у Общества возникают доходы, которые не относятся к основной деятельности, но ведут к увеличению экономических выгод Общества в отчетном периоде.

ПБУ_9/99 7_В соответствии с п.7 ПБУ_9/99 прочими доходами Общества являются:

- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов Общества (при условии, если не являются доходами от обычных видов деятельности);
- поступления, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;
- поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам);
- прибыль, полученная Обществом в результате совместной деятельности (по договору простого товарищества);
- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Общества, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете Общества в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;
- поступления в возмещение причиненных Общества убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- поступления, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации и т.п.): стоимость материальных ценностей, остающихся от списания непригодных к восстановлению и дальнейшему использованию активов, и т.п.;
- прочие доходы.

Расходы

Данный раздел Политики не регулирует порядок отражения в отчетности себестоимости от:

- реализации объектов недвижимости – см. Раздел «Инвестиционно- девелоперские проекты»;

Расходы по обычным видам деятельности

ПБУ_10/99 5_К расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с изготовлением продукции и продажей продукции, приобретением и продажей товаров, а так же с выполнением работ, оказанием услуг.

ПБУ_10/99 7_К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, связанные с приобретением сырья, материалов, товаров и иных материально - производственных запасов;
- расходы, возникающие непосредственно в процессе переработки/доработки материально - производственных запасов для целей производства продукции, выполнения работ и оказания услуг и их продажи, а также продажи (перепродажи) товаров (расходы по содержанию и эксплуатации основных средств и иных внеоборотных активов, а также по поддержанию их в исправном состоянии);

- коммерческие расходы;
- управленческие расходы и др.

К расходам по обычным видам деятельности в т.ч. относятся:

- расходы по сдаче имущества в аренду (если данный вид деятельности относится к основному);
- налог на имущество, транспортный налог, земельный налог (за исключением земельного налога со стоимости земельных участков на которых ведется строительство);
- компенсационные выплаты по квотированию рабочих мест, плата за негативное воздействие на окружающую среду

ПБУ_10/99 8_ Расходы по обычным видам деятельности группируются по следующим элементам:

- Материальные затраты;
- Затраты на оплату труда;
- Отчисления на социальные нужды;
- Амортизация;
- Прочие затраты.

В зависимости от способа отнесения и распределения расходы по обычным видам деятельности подразделяются:

- по способу включения в себестоимость - на прямые и косвенные;
- по способу распределения по объектам калькуляции – на прямые и косвенные распределяемые.

ПС_94н_ Прямые расходы обусловлены производством определенного вида продукции (работ, услуг) и непосредственно включаются в себестоимость каждого вида продукции (работ, услуг).

Косвенные расходы обусловлены производством не одного, а нескольких видов продукции (работ, услуг), не могут быть включены непосредственно в себестоимость каждого вида продукции (работ, услуг) и поэтому присваиваются вначале месту возникновения расходов с последующим распределением их по объектам калькуляции.

Прочие расходы

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

ПБУ_10/99 11_ Прочими расходами Общества являются:

- расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов Общества;
- расходы, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;
- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
- проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива;
- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных Обществом убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- курсовые разницы;
- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;

- последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации имущества и т.п.);
- прочие расходы.

3. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах.

3.1. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

3.1.1. Расшифровка стр. 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах

тыс. руб.

Выручка	Показатель за 2022 год	Показатель за 2021 год
Аренда имущества	-	10
ИТОГО	-	10

3.1.2. Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах

тыс.руб.

Управленческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2022 год	Показатель за 2021 год
Амортизация НМА	4	9
Амортизация основных средств	1	6
Коммунальные услуги, эксплуатационные расходы (включая расходы на отведение сточных вод, уборку территории и прочие)	-	3782
Заработная плата и страховые взносы	90	243
Информационно – консультационное обслуживание, консалтинговые и юридические услуги	383	161
Налог на имущество, аренда земли прочие касаемые налоги	42	36
Аудиторские услуги	118	118
Прочие	60	47
ИТОГО	698	4 402

3.1.3. Расшифровка стр. 2320-2350 Отчета о финансовых результатах

тыс. руб.

Прочие доходы и расходы	Показатель за 2022 год	Показатель за 2021 год
Проценты к получению(стр.2320)	348	201 783
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке (МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО)		-
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	348	201 783

Прочие доходы (стр.2340)	42	5 669 525
Доходы от продажи основных средств	-	-
Списание кредиторской задолженности	42	-
Прочие		-
Уступка права требования первоначальным кредитором до наступления срока платежа	-	5 669 525
Проценты к уплате (стр.2330), из них:	(15 958)	(257 175)
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам (ПАО Сбербанк)		242 113
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	15 958	15 062
Прочие расходы(стр.2350), из них:	(279)	(5 683 750)
Резерв по сомнительным долгам	-	8 318
Расходы на услуги банков	73	3 072
Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов	-	2 208
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с закон		-
Штрафы, пени, неустойки	25	7
Уступка права требования первоначальным кредитором до наступления срока платежа	152	5 669 525
Прочие	29	620

По итогам отчетного года Обществом получен убыток до налогообложения в сумме 16 545 тыс. руб. (за 2021 год – убыток до налогообложения 74 009 тыс. руб.), с учетом изменения ОНА, ОНО чистый убыток Общества составил 13 246 тыс. руб. (за 2021 год – чистый убыток 59 223 тыс. руб.).

В 2020 году в рамках Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" Общество начало осуществлять застройку жилого комплекса по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 9. Планируемого дохода Общества от реализации данного проекта достаточно для осуществления текущей деятельности Общества и покрытия полученных Обществом убытков.

3.2. Комментарии к Бухгалтерскому балансу

Внеоборотные активы

3.2.1. Расшифровка стр. 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса тыс. руб.

Нематериальные активы	Показатель на 31.12.2022	Показатель на 31.12.2021
Программное обеспечение UPG sPARK ADD	-	2
Программное обеспечение UPG sPARK Pro	-	2
Итого	-	4

3.2.2. *Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса*

тыс. руб.

Основные средства	Показатель на 31.12.2022	Показатель на 31.12.2021
	-	-
Железобетонный забор	-	-
Компл трансфор подстанция КТПН-630/10/0,4У1МР	-	-
Контрольно-пропускной пункт стр. 10	-	-
Трансформаторная подстанция	32	32
ИТОГО	32	32

Данные о первоначальной стоимости и начисленной амортизации (в тыс.руб.):

Основные средства	На 31.12.2022 (первоначальная стоимость / амортизация)	На 31.12.2021 (первоначальная стоимость / амортизация)
Железобетонный забор	30 / (30)	30 / (30)
КТПН	1 271 / (1 271)	1 271 / (1 271)
КПП	126 / (126)	126 / (126)
Трансформаторная подстанция	77 / (45)	77 / (45)

Оборотные активы

3.2.3. *Расшифровка стр. 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса*

тыс. руб.

Прочие внеоборотные активы	Показатель на 31.12.2022	Показатель на 31.12.2021
Незавершенное строительство жилого комплекса по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 9	6 718 125	2 050 190
НДС по незавершенному строительству жилого комплекса по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 9	952 567	289 973
Расходы на заключение договоров участия в долевом строительстве	1 314 654	372 165
ИТОГО	8 985 346	2 712 328

3.2.4. *Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса*

тыс. руб.

Дебиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021
<i>Покупатели и заказчики</i>		30
ООО МАК 8		-
АО СИМАЗ		30
Менкенова Б.М. адвокат		
<i>Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, с учетом НДС</i>	1 775 765	1 556 378
МСК ЭНЕРГО АО	48 200	-

АО МОСВОДОКАНАЛ	57 046	45 361
КАПИТАЛ ГРУП ООО		1 750
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО		1 332
Мосводосток ГУП	1 263	52 286
МОЭК ПАО	345	345
КОМКОР АО	245	-
ООО Таурэс НП		42
ЦТП МОЭК ООО	112 248	100 847
ГУП Моссвет		22
РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО		158 457
ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО	1 556 148	1 195 742
Прочие	270	192
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по аренде	810	7 063
Департамент городского имущества города Москвы	710	7 063
прочие	100	
Прочая дебиторская задолженность, краткосрочная, с учетом НДС	157 597	339
Управление Росреестра по Москве	92	339
МСК ЭНЕРГО АО	157 505	-
Прочая дебиторская задолженность, долгосрочная, с учетом НДС	5 669 525	5 669 525
СИГМА ХОЛДИНГ ООО (срок погашения - 2028 год)	5 669 525	5 669 525
Расчеты по налогам и сборам, социальному страхованию и обеспечению	2 187	1 874
Расчеты по налогам и сборам	2 187	1 874
ИТОГО	7 605 884	7 235 208

В отношении просроченной, сомнительной дебиторской задолженности Обществом по состоянию на 31.12.2022 и 31.12.2021 г. признан резерв в сумме 8 339 тыс. руб. Дебиторская задолженность в бухгалтерском балансе на отчетную дату отражена в нетто – оценке, за исключением резерва.

3.2.5. Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса

тыс. руб

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2022	На 31.12.2021
<i>Остатки на расчетных счетах в банках, в том числе:</i>	2 225	375
ПАО СБЕРБАНК	2 221	368
ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"	4	7
Аккредитив (срок действия -09.11.2023, открыт в пользу ООО ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ с целью покрытия расходов по строительству жилого комплекса по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 9)	-	500 000

Аккредитив (срок действия -26.07.2025, открыт в пользу ООО ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ с целью покрытия расходов по строительству жилого комплекса по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 9)	-	1 000 000
ИТОГО	2 225	1 500 375

Капитал

В 2022 году дивиденды не начислялись и не выплачивались, отчисления в резервный капитал не производилось.

Расчет прибыли (убытка), приходящихся на одну обыкновенную (голосующую) акцию Общества

Показатель	2022г	2021г
Прибыль (убыток) по итогам финансового года (тыс. руб.)	(13 246)	(59 223)
Количество обыкновенных акций Общества (шт.)	270 818	270 818
Прибыль (убыток) на акцию (тыс. руб.)	(0,0489)	(0,2187)

Долгосрочные обязательства

3.2.6. Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса

тыс. руб.

Заемные средства	На 31.12.2022 год	На 31.12.2021 год
Кредиты (ПАО Сбербанк, срок возврата – 09.05.2024, процентная ставка – расчетная)	13 103 965	10 835 066
Займы (СИГМА ХОЛДИНГ ООО, срок возврата – 31.05.2024, процентная ставка – 6,5%)	142 115	263 615
Проценты по кредитам	65 303	402 356
Проценты по займам	33 029	17 071
ИТОГО	13 344 412	11 518 108

Кредиты ПАО Сбербанк получены Обществом с целью финансирования строительства жилого комплекса по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 9. Согласно условиям договоров, задолженность по кредитам переводится в краткосрочную и подлежит гашению после ввода домов в эксплуатацию. В 1 квартале 2023 года, до даты подписания отчетности, один корпус был введен в эксплуатацию, часть кредита и процентов, подлежащая погашению в течение 1 квартала 2023 года, отражена Обществом в составе краткосрочных обязательств. Общество ожидает, что в течение 2023 года, в связи с вводом домов в эксплуатацию, в состав краткосрочной задолженности может быть переведено около 3 922 550 тыс. руб.

Краткосрочные обязательства

3.2.7. Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса

тыс. руб.

Заемные средства	На 31.12.2022 год	На 31.12.2021 год
Кредиты (ПАО Сбербанк, краткосрочная часть долгосрочных кредитов)	1 478 511	-

Проценты по кредитам	425 244	-
ИТОГО	1 903 755	

3.2.8. Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса

тыс. руб.

Кредиторская задолженность	На 31.12.2022 год	На 31.12.2021 год
<i>Поставщиков и подрядчиков, с учетом НДС</i>	<i>32 161</i>	<i>69 400</i>
ООО ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ		69 306
ДОМКЛИК ООО	51	-
КАПИТАЛ ГРУП ООО	1 750	-
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	29 408	-
ООО ЦСН	-	40
Прочие	952	54
<i>Авансы покупателей и заказчиков (за исключением НДС, начисленного в бюджет)</i>	<i>4 000</i>	<i>35</i>
Прочие	4000	35
<i>Задолженность перед прочими кредиторами</i>	<i>1 518 888</i>	<i>17 111</i>
ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО	3 137	
Департамент городского имущества города Москвы	1 202 099	
ГП-МСК ООО		5 000
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	301 549	
ПАО Сбербанк СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ	12 103	12 103
Прочие	0	8
<i>Задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	<i>-</i>	<i>1</i>
<i>Задолженность по заработной плате</i>	<i>2</i>	<i>35</i>
<i>Задолженность по налогам и сборам</i>	<i>36</i>	
НДС	20	20
Налог на имущество		-
Прочий	15	15
<i>Расчеты с подотчетными лицами</i>	<i>5</i>	<i>5</i>
ИТОГО	1 555 092	86 587

Просроченная кредиторская задолженность по состоянию на отчетную дату отсутствует.

4. Операции в иностранной валюте

В 2022 году Общество не проводило операции, выраженные в иностранной валюте.

5. Операции в неденежной форме.

В 2022 году Общество не проводило операции в неденежной форме.

6. Информация об активах и обязательствах, формируемых в порядке применения ПБУ № 18/02

6.1. Расшифровка стр. 1180 «Отложенные налоговые активы»

тыс. руб. 26

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Убыток от основной деятельности (в налоговом учете)		-
Убытки прошлых лет	25 651	22 352
Резервы по сомнительным долгам	1 664	1 664
Оценочные обязательства и резервы	2	2
Расходы будущих периодов	7 502	7 502
Прочие расходы	38 432	11 219
Основные средства	1	2
ИТОГО	73 252	42 741

6.2. Расшифровка стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства»

тыс. руб.

Отложенные налоговые обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Прочие расходы	47 603	20 390
ИТОГО	47 603	20 390

7. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации

Связанными сторонами АО СЗ «МАК8» (далее – «Общество») на 31.12.2022 года являются:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или Ф.И.О. аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным
1.	Общество с ограниченной ответственностью «Сигма Менеджмент»	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества
2.	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА ХОЛДИНГ»	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющие уставный капитал общества
3.	Акционерное общество Специализированный застройщик «АК16»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
4.	Акционерное общество Специализированный застройщик "Стройдеталь"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
5.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ГЛОРИ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
6.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Пламя"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

7.	Акционерное общество «Контейнеры»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
8.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Горизонт"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
9.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ТМП №20»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
10.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ПФК»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
11.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "К11"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
12.	Акционерное общество Специализированный застройщик "ПЛАСТПОЛИТЕН"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
13.	Акционерное общество «Останкинский завод напитков»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
14.	Общество с ограниченной ответственностью «Люблино Девелопмент»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
15.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Люблино Паркинг»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
16.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СВ Кредит»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
17.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ОТРАДНОЕ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
18.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Энтузиаст»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
19.	Общество с ограниченной ответственностью «ТИТУЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
20.	Общество с ограниченной ответственностью «АЛАБУШЕВО-КАПИТАЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
21.	Общество с ограниченной	Лицо принадлежит к той группе лиц, к

	ответственностью «СТАРПРОФИ»		которой принадлежит общество
22	Общество с ограниченной ответственностью «Технологии Будущего»		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
23	Общество с ограниченной ответственностью «Московское производство»		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
24	Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Комплекс»		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
25	Общество с ограниченной ответственностью «Жаклин»		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
26	Общество с ограниченной ответственностью «ОМЗ»		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
27	Общество с ограниченной ответственностью «Сигнальный»		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
28	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленая долина»		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
29	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИТЭ»		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
30	Общество с ограниченной ответственностью «Аксамит-К»		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
31	Общество с ограниченной ответственностью «Лазурит»		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
32	Общество с ограниченной ответственностью «Эверния»		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
33	Общество с ограниченной ответственностью «Тратта-Центр»		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
34	Общество с ограниченной ответственностью «Омерта Трейд»		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
35	Общество с ограниченной ответственностью «Артлемис»		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
36	Акционерное общество «Стройинфо»		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
37	Акционерное Специализированный застройщик «Радуга»		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
38	Общество с ограниченной ответственностью «ПАРТОС КОНСТРАКШН»		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

39	Общество с ограниченной ответственностью «Ка шестнадцать»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
40	Общество с ограниченной ответственностью «Эльбрус»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
41	Давыденко Павел Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
42	Лукьянов Максим Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

Бенефициарными владельцами Общества по состоянию на 31.12.2022г. являются: Тё Герман Павлович (доля владения- 50 %), Гордеев Сергей Эдуардович (доля владения- 30 %).

8. Сведения об операциях со связанными сторонами

тыс.
руб.

№ п/п	Наименование связанной стороны	вид операций	Стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2021		Стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2022		Объем операций за 2021 год		Объем операций за 2022 год	
			Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
			1	ООО СИМАЗ	Аренда	30	-	-	-	12
2	ООО Сигма Менеджмент	Договор управления	-	-	-	-	200	200	840	840
3	ООО Сигма Холдинг	Засм. в т.ч. %	-	-	-	-	95 000	95 000	-	-
		Засм. в т.ч. %	-	280 687	-	172 535	-	280 687	124000	15848
		Засм. в т.ч. %	-	-	-	2609	-	-	-	2609
		Уступка договора займа	5669525	-	5669525	-	5669525	-	-	-

Все имеющиеся по состоянию на 31.12.2022 обеспечения обязательств получены от связанных сторон или выданы по их обязательствам. Суммы обеспечений обязательств раскрыты в разделе 16 настоящих Пояснений.

9. Информация об оценочных обязательствах

Общество признает обязательство по оплате отпусков и страховых взносов с отпускных выплат, по состоянию на 31.12.2022 сумма обязательства составляет 12 тыс. руб..

Иных оценочных обязательств по состоянию на 31.12.2022 нет.

10. Информация о государственной помощи и бюджетных кредитах.

В отчетном году государственная помощь и бюджетные кредиты не предоставлялись.

11. Судебные разбирательства Общества.

Судебных разбирательств, существенно влияющих на финансовую отчетность на 31.12.2022 и дату подготовки отчетности – нет.

12. Информация по сегментам

Информация по операционным сегментам не выделяется, так как нет видов определенных услуг (товаров), оказание которых подвержено рискам и получению прибылей, отличным от рисков и прибылей по другим услугам (товарам).

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является город Москва.

13. События после отчетной даты

Данных о доходах, расходах и обязательствах, выявленных после составления годовой отчетности и относящихся к операциям прошлых периодов нет; объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период нет; решения о реорганизации, реконструкции, не принимались; крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений не осуществлялись; чрезвычайных ситуаций после отчетной даты не было.

В связи с повышением ключевой ставки ЦБ и объявленными в отношении РФ экономическими санкциями 2022-2023г.г. возможно сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Возможно также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Непрерывность деятельности».

15. Контролируемые сделки

Контролируемые сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений, не осуществлялись.

16. Обеспечение обязательств

Обеспечения выданные

тыс. руб.

Вид обеспечения	Организация, в пользу которой предоставлено обеспечение	Стоимость обеспечения	Дата начала действия обеспечения
поручительство	ПАО "Сбербанк России"	17 692 855	28.08.2020
поручительство	ПАО "Сбербанк России"	11 859 313	26.11.2021
поручительство	ПАО "Сбербанк России"	17 559 528	08.08.2022
поручительство	ПАО "Сбербанк России"	10 830 820	01.10.2020
поручительство	ПАО "Сбербанк России"	17 948 480	15.06.2021
поручительство	ПАО "Сбербанк России"	6 132 705	23.09.2020
поручительство	ПАО "Сбербанк России"	3 095 015	26.04.2021
поручительство	ПАО "Сбербанк России"	25 355 358	15.12.2021
поручительство	ПАО "Сбербанк России"	8 380 060	21.10.2021
поручительство	ПАО "Сбербанк России"	8 131 067	02.12.2020
поручительство	ПАО "Сбербанк России"	15 227 804	29.07.2021
поручительство	ПАО "Сбербанк России"	13 749 500	01.03.2021
поручительство	ПАО "Сбербанк России"	14 551 480	22.07.2022
поручительство	ПАО "Сбербанк России"	14 172 316	31.08.2022
поручительство	ПАО "Сбербанк России"	4 145 700	06.04.2021
поручительство	ПАО "Сбербанк России"	2 233 174	12.11.2021
поручительство	ПАО "Сбербанк России"	17 934 111	27.06.2022
поручительство	ПАО "Сбербанк России"	16 855 985	15.04.2022

поручительство	ПАО "Сбербанк России"	6 963 142	23.12.2022
залог	ПАО "Сбербанк России"	4 070 494	13.08.2020
залог	ПАО "Сбербанк России"	22 309 704	12.11.2021
ИТОГО		259 198 610	

17. Условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности на дату подготовки отчетности – нет.

18. Непрерывность деятельности

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению, не приведут к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа Общество не имеет;
- Общество мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- Общество предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2022-2023 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считает, что катастрофичного спада не будет;
- экономические показатели Общества практически не затрагивает введение санкционных ограничений (отсутствие валютных обязательств, импортных комплектующих и т.д.).

Общество имеет отрицательные чистые активы по состоянию на 31.12.2022, 31.12.2021, 31.12.2020 гг. Отрицательные чистые активы Общества обусловлены отсутствием доходов от деятельности застройщика, так как момент возникновения выручки связан с окончанием строительства.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса по адресу г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 9. Продолжительность застройки комплекса до июля 2024 г. Окончание строительства Обществом первых объектов и ввод их в эксплуатацию намечен на 1 квартал 2023 года. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных кредитов. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат

Строительство ведется с привлечением средств дольщиков по договорам об участии в долевом строительстве на счета-эскроу, привлечением проектного банковского финансирования, прочих заемных средств, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Согласно действующему законодательству, застройщик, привлекающий по договорам участия в долевом строительстве, средства дольщиков в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ, определяет финансовый результат (прибыль) по окончании строительства, на дату передачи объектов долевого строительства участникам.

Общество планирует получить от реализации данного проекта прибыль в размере достаточном для покрытия накопленных убытков и достижения в итоге положительного финансового результата.

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2023 году. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит Обществу не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствует намерение к ликвидации.



АО СЗ «МАК8» в лице

Лукиянов Максим Александрович (по доверенности от 23.03.2022)

07 февраля 2023 года

Прочито и пронумеровано, скреплено печатью.

53 (Бюджет 7/14)) лист(ов)

Генеральный директор
ООО «МДА»

Дмитриев С.А.

