

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**о бухгалтерской (финансовой) отчётности**  
**Акционерного общества**  
**Специализированный застройщик**  
**«Инспайр»**  
**за 2019 год**

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Акционерам АО СЗ «Инспайр»

**МНЕНИЕ**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества Специализированный застройщик «Инспайр» (АО СЗ «Инспайр»), далее по тексту – «Общество», ОГРН 1106453003238, адрес в соответствии с ЕГРЮЛ 123290, город Москва, Причальный проезд, 8 корпус 3), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года;
- отчета о финансовых результатах за 2019 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
  - отчета об изменениях капитала за 2019 год;
  - отчета о движении денежных средств за 2019 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 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 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 описана 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.

**ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА (И ЛИЦ, ОТВЕТСТВЕННЫХ 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, ответственные 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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Общества;
- 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

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

АО СЗ «Инспайр»

аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение, - Генгиз Джвевевич Бурсулая, квалификационный аттестат аудитора № К002982, ОРНЗ в реестре аудиторов: № 22006034684).

Генеральный директор  
ООО «РАЙТ ВЭЙС»  
(квалификационный аттестат аудитора № К002982  
ОРНЗ в реестре аудиторов: № 22006034684)



## Аудиторская организация:

Аудиторская организация:  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«РАЙТ ВЭЙС»,  
119121, город Москва, улица Плющиха, дом 53/25, строение  
1, помещение VIII (5),  
член саморегулируемой организации аудиторов  
«Содружество» (Ассоциация),  
ОГРН 1177746463663,  
ОРНЗ 11706077867

«24» марта 2020 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

	Форма по ОКУД	<b>0710001</b>
	Дата (число, месяц, год)	<b>31   12   2019</b>
Организация <b>Акционерное общество Специализированный застройщик "Инспайр"</b>	по ОКПО	<b>94162097</b>
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>7734269167</b>
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2	<b>68.20.2</b>
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКОПФ / ОКФС	<b>67   16</b>
<b>Закрытое акционерное общество / общество</b>	по ОКЕИ	<b>384</b>
Единица измерения: в тыс. рублей		
Местонахождение (адрес)		
<b>123290, г.Москва, Причальный проезд, дом 8, корпус 3</b>		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "РАЙТ ВЭЙС"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>7704411680</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1177746463663</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	1 252 684	1 139 498
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	2 722	278	32
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 199 494	-	-
	в том числе:				
	внеоборотные активы, относящиеся к жилищному строительству	11901	1 183 095	-	-
	НДС, относящийся к жилищному строительству	11902	5 526	-	-
	авансы, относящиеся к жилищному строительству	11903	10 845	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>1 202 216</b>	<b>1 252 962</b>	<b>1 139 530</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	1 770	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	352	5 355	45 070
	Дебиторская задолженность	1230	5 003	70 154	283 607
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	45 200	98 749
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	723	1 631	1 273
	Прочие оборотные активы	1260	-	27	-

	Итого по разделу II	1200	7 848	122 367	428 699
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 210 064	1 375 329	1 568 229

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	50	50	50
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	17 907	42 085	197 522
	Итого по разделу III	1300	18 957	43 135	198 572
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	80 248	1 022 182	1 022 182
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	80 248	1 022 182	1 022 182
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	165 906	95 753	253 225
	Кредиторская задолженность	1520	944 847	214 137	94 121
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	106	121	130
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 110 859	310 012	347 476
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 210 064	1 375 329	1 568 229

Руководитель

(подпись)

Пылкин Иван Романович

(расшифровка подписи)

17 марта 2020 г.



**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2019 г.

Организация Акционерное общество "Инспайр"

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

Вид экономической деятельности \_\_\_\_\_

Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_

**Закрытое акционерное общество** / **Закрытое акционерное общество**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2019
94162097		
7734269167		
68.20.2		
67	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	25 637	25 122
	Себестоимость продаж	2120	(12 064)	(13 818)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	13 573	11 304
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(8 249)	(4 590)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	5 324	6 714
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 326	10 688
	Проценты к уплате	2330	(1 295)	(25 968)
	Прочие доходы	2340	961 426	146 831
	Прочие расходы	2350	(994 403)	(293 946)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(26 622)	(155 681)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(2 859)	(30 890)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	2 444	246
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(24 178)	(155 435)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	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	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(24 178)	(155 435)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Пылкин Иван Романович

(расшифровка подписи)

17 марта 2020 г.





Дивиденды		3227	X	X	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
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	1 000	-	-	50	42 085	43 135
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
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(24 179)	(24 179)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(24 179)	(24 179)
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
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3300	1 000	-	-	50	17 907	18 957

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
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 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	18 957	43 135	198 572

Руководитель Пылкин Иван Романович  
(подпись) (расшифровка подписи)



17 марта 2020 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Организация Акционерное общество "Инспайр"

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

Вид экономической  
деятельности \_\_\_\_\_

Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_

Закрытое акционерное общество / общество

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКOPФ / OKФC

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2019
94162097		
7734269167		
68.20.2		
67	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	23 761	25 209
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	23 500	24 983
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	261	226
Платежи - всего	4120	(105 146)	(33 716)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(33 371)	(10 829)
в связи с оплатой труда работников	4122	(9 717)	(3 758)
процентов по долговым обязательствам	4123	(5 428)	(13 124)
налога на прибыль организаций	4124	(1 560)	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(55 070)	(6 005)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(81 385)	(8 507)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	6	42 692
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	-	23 191
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	6	19 501
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(10 466)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(216)
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	-	(10 250)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	6	32 226

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	80 670	85 130
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	80 670	85 130
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(200)	(108 491)
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	(200)	(108 491)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	80 470	(23 361)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(909)	358
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	1 631	1 273
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	722	1 631
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Пылкин Иван Романович

(расшифровка подписи)

17 марта 2020 г.





**Отчет о целевом использовании средств  
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Организация Акционерное общество "Инспайр" по ОКПО  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН  
 Вид экономической деятельности \_\_\_\_\_ по ОКВЭД 2  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Закрытое акционерное общество по ОКОПФ / ОКФС  
Закрытое акционерное общество / общество

Дата (год, месяц, число) \_\_\_\_\_ по ОКЕИ

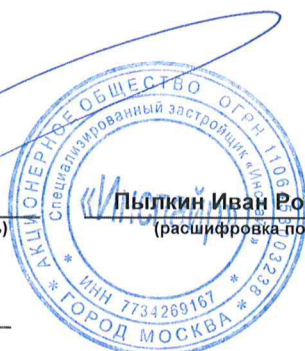
Коды		
0710003		
2019	12	31
94162097		
7734269167		
68.20.2		
67		16
384		

Единица измерения: в тыс. рублей

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_

(подпись)



Пылкин Иван Романович

(расшифровка подписи)

17 марта 2020 г.

## Расчет стоимости чистых активов

**Акционерное общество "Инспайр"**  
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	-	1 252 684	1 139 498
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	2 722	278	32
Прочие внеоборотные активы	1190	1 199 494	-	-
Запасы	1210	1 770	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	352	5 355	45 070
Дебиторская задолженность*	1230	5 003	70 154	283 607
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	45 200	98 749
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	723	1 631	1 273
Прочие оборотные активы	1260	-	27	-
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>1 210 064</b>	<b>1 375 329</b>	<b>1 568 229</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	80 248	1 022 182	1 022 182
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	165 906	95 753	253 225
Кредиторская задолженность	1520	944 847	214 137	94 121
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	106	121	130
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>1 191 107</b>	<b>1 332 193</b>	<b>1 369 658</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>18 957</b>	<b>43 135</b>	<b>198 572</b>

\* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

**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	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		Выбыло		Переоценка				
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.	
		-	-	-	-	-	-
Всего	5120	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-	-	-

### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

### 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	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 2019г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-

## 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 2019г.	-	-	-	-	
	5170	за 2018г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2019г.	-	-	-	-	
	5171	за 2018г.	-	-	-	-	
в том числе:	5180	за 2019г.	-	-	-	-	
	5190	за 2018г.	-	-	-	-	
	5181	за 2019г.	-	-	-	-	
	5191	за 2018г.	-	-	-	-	



Руководитель Пылкин Иван Романович  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

17 марта 2020 г.



## 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 2019г.	1 252 684	(42 135)	(27 454)	-	1 183 095
	5250	за 2018г.	1 139 498	113 186	-	-	1 252 684
в том числе: Проект "Причальный"	5241	за 2019г.	1 068 929	-	25 156	-	1 043 773
	5251	за 2018г.	1 068 929	-	-	-	1 068 929
Проект "Кандинский"	5242	за 2019г.	183 755	(42 135)	2 298	-	139 322
	5252	за 2018г.	70 568	113 186	-	-	183 755

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

Наименование показателя	Код	за 2019г.	за 2018г.
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 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 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	368 053	411 494	411 494
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Пылкин Иван Романович  
 (подпись) (расшифровка подписи)

17 марта 2020 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 коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка		
						первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка						
Долгосрочные - всего	5301	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2019г.	45 200	-	-	(45 200)	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2018г.	98 749	-	10 250	(63 799)	-	10 688	-	-	45 200	-	-
в том числе:	5306	за 2019г.	45 200	-	-	(45 200)	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2018г.	98 749	-	10 250	(63 799)	-	10 688	-	-	45 200	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2019г.	45 200	-	-	(45 200)	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2018г.	98 749	-	10 250	(63 799)	-	10 688	-	-	45 200	-	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 Пылкин Иван Романович  
 (расшифровка подписи)

17 марта 2020 г.



## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 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	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
**Пылкин Иван Романович**  
 (расшифровка подписи)

17 марта 2020 г.



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.	
		Учетная по условиям Договора	балансовая стоимость	Учетная по условиям Договора	балансовая стоимость	Учетная по условиям Договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		погашение				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притягиваемые проценты, штрафы и иные начисления	спливание на финансовый результат	балансовая стоимость					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2019г.	1 022 182	-	-	-	(941 934)	-	-	-	80 248	
	5571	за 2018г.	1 022 182	-	-	-	-	-	-	-	1 022 182	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5572	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2019г.	1 022 182	-	-	-	(941 934)	-	-	-	80 248	
	5573	за 2018г.	1 022 182	-	-	-	-	-	-	-	1 022 182	
прочая	5554	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2019г.	309 890	1 102 548	9 363	(311 056)	-	-	-	-	1 110 753	
	5580	за 2018г.	347 346	351 946	39 413	(429 866)	-	-	1 051	-	309 890	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2019г.	209 168	(51 920)	8 065	(163 865)	-	-	-	-	1 448	
	5581	за 2018г.	90 787	156 116	595	(38 329)	-	-	-	-	209 168	
авансы полученные	5562	за 2019г.	2 106	671	-	(1 074)	-	-	-	-	1 703	
	5582	за 2018г.	2 462	1 046	-	(1 402)	-	-	-	-	2 106	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2019г.	2 633	(3)	3	(945)	-	-	-	-	1 696	
	5583	за 2018г.	821	699	95	(33)	-	-	1 051	-	2 633	
кредиты	5564	за 2019г.	5 428	-	-	(5 428)	-	-	-	-	-	
	5584	за 2018г.	211 982	37 880	18 213	(262 648)	-	-	-	-	5 428	
займы	5565	за 2019г.	90 325	213 800	1 295	(139 514)	-	-	-	-	165 906	
	5585	за 2018г.	41 242	156 012	20 509	(127 439)	-	-	-	-	90 325	
прочая	5566	за 2019г.	230	940 000	-	(230)	-	-	-	-	940 000	
	5586	за 2018г.	51	194	-	(15)	-	-	-	-	230	
	5567	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2019г.	1 332 072	1 102 548	9 363	(1 252 990)	-	-	X	X	1 191 001	
	5570	за 2018г.	1 369 528	351 946	39 413	(429 866)	-	-	X	X	1 332 072	

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель Пылкин Иван Романович  
(подпись) (расшифровка подписи)

17 марта 2020 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2019г.	за 2018г.
Материальные затраты	5610	14	86
Расходы на оплату труда	5620	6 571	2 885
Отчисления на социальные нужды	5630	1 364	808
Амортизация	5640	19	-
Прочие затраты	5650	12 344	14 628
Итого по элементам	5660	20 312	18 407
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	20 312	18 407

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



Руководитель Пылкин Иван Романович  
(подпись) (расшифровка подписи)

17 марта 2020 г.



## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	121	501	(516)	-	106
в том числе:	5701	-	-	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись)  
 Пылкин Иван Романович (расшифровка подписи)



17 марта 2020 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) **Пылкин Иван Романович**  
 (расшифровка подписи)

17 марта 2020 г.

## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2019г.		за 2018г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
за 2019г.	5910	-	-	-	-
за 2018г.	5920	-	-	-	-
за 2019г.	5911	-	-	-	-
за 2018г.	5921	-	-	-	-



Руководитель  (подпись)  
 Пылкин Иван Романович (расшифровка подписи)

17 марта 2020 г.



Акционерное общество  
Специализированный застройщик «Инспайр»  
ОГРН 1106453003238  
ИНН/КПП 7734269167/773401001  
123290, г. Москва,  
Причальный проезд, дом 8, корпус 3

## **Пояснения**

### **к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год**

#### **I. Общие сведения об Организации и собственниках**

Полное фирменное наименование юридического лица:

*Акционерное общество Специализированный застройщик «Инспайр»*

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

*АО СЗ «Инспайр»*

Сведения об образовании юридического лица:

АО СЗ «Инспайр» было создано в результате реорганизации ОАО «Жировой комбинат» в форме выделения. Общество является правопреемником ОАО «Жировой комбинат» по состоянию на 31. Декабря 2009 года, утвержденным общим собранием акционеров ОАО «Жировой комбинат» (протокол №5 от 29.02.2010 года)

Общество зарегистрировано 01 июня 2010 г. за ОГРН 1106453003238

Юридический адрес: 123290, г. Москва, Причальный проезд, д.8, стр.3

Телефон: (495) 280-34-90

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7734269167

Код причины постановки на учет (КПП): 773401001

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

Функции совета директоров Общества осуществляет Общее собрание акционеров Общества.

Решение вопроса о созыве, подготовке, проведения Общего собрания акционеров, а также об утверждении его повестки относится к компетенции Генерального директора Общества.

Держателем реестра акционеров Общества является Приволжский филиал АО «Регистраторское общество «СТАТУС».

Уставный капитал Общества состоит из обыкновенных бездокументарных акций в количестве 100 000 (Сто тысяч) штук, номинальной стоимостью 10 (десять) рублей 00 копеек каждая.

В отчетном периоде решения в отношении изменения величины уставного капитала акционерами Общества не принимались.

В соответствии с Уставом Обществом сформирован резервный капитал, величина которого по состоянию на 31.12.2019г, 31.12.2018г, 31.12.2017г составила 50 тыс.руб.

### Сведения об Учредителях

№ п\п	Полное фирменное наименование или ФИО	Место нахождения	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	% акций (долей) в уставном капитале
1	ООО «Инвест Холдинг»	Г.Москва, ул.Братиславская, д.6, пом.50, ком.1-6	Участник	31.12.2013	40,774
2	Полякин Юрий Геннадьевич	Московская обл, г.Волоколамск, ул.Вишневая, д.8	Участник	01.10.2018	59,226

### II. Учетная политика

1. Основные способы ведения бухгалтерского учета и порядок подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности Организации во всех существенных аспектах соответствуют нормативным правовым актам Российской Федерации по бухгалтерскому учету, действующим в 2018 году:

Закону РФ от 06 декабря 2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;

Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденному Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н;

Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации»

Приказ Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организации».

2. Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера.

3. Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);

- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);

- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;

- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции АО СЗ «Инспайр» (далее – Общество).

4. Рабочий план счетов бухгалтерского учета разработан на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий, утвержденного приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н.

В остальном в 2019 году изменения учетной политики, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение, движение денежных средств или финансовые результаты деятельности Организации не осуществлялись.

5. Бухгалтерский учет вести с использованием компьютерной программы 1С Бухгалтерия. Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета оформляются автоматизировано.

6. Общество применяет общий режим налогообложения.

Основные элементы учетной политики Общества на 2019 год для целей бухгалтерского учета:

#### **Основные средства**

При определении порядка учета основных средств Организация руководствовалась Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), утвержденным Приказом Минфина РФ от 30.03.2001 г. № 26н. В 2019 г. Организация не приобретала основные средства по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса;

На балансе Общества числятся полностью самортизированные объекты основных средств по нулевой стоимости, полученные Обществом от ОАО «Жировой комбинат» 01.06.2010 года по разделительному балансу в результате реорганизации в форме выделения.

Объекты благоустройства, создаваемые с целью привлечения клиентов, подлежат амортизации.

Затраты на ремонт основных средств включаются в расходы того отчетного периода, в котором были произведены ремонтные работы. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался;

Доходы и потери от выбытия основных средств отражены в отчете о прибылях и убытках в составе прочих доходов и расходов.

### **Материально-производственные запасы**

При учете материально-производственных запасов Организация руководствовалась:

Положением по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/01, утвержденным приказом Минфина РФ от 09.06.2001г. № 44н;

Методическими указаниями по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, утвержденными приказом Минфина РФ от 28.12.2001г. № 119н.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Малоценные ценности со сроком полезного использования более 12 месяцев, по стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету не более 40 000 рублей за единицу, а также приобретенные книги, брошюры и тому подобные издания приходятся в качестве материально-производственных запасов на счете 10 «Материалы»;

При списании оценка материалов и товаров производится по средней себестоимости;

### **Финансовые вложения**

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение,

- Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражены в составе прочих доходов и расходов. Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

### **Задолженность покупателей и заказчиков**

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания таковой. Резерв по сомнительным долгам в 2019 году не создавался.

### **Расходы будущих периодов**

Расходы, произведенные АО СЗ «Инспайр» в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым

относятся. В бухгалтерской отчетности расходы будущих периодов подразделяются на долгосрочные и краткосрочные;

### **Уставный, добавочный и резервный капиталы**

Информация о дивидендах раскрывается в отчетности как события после отчетной даты.

### **Налоги и налогообложение**

#### **Расчеты по налогу на добавленную стоимость:**

В целях налогообложения для АО СЗ «Инспайр» моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

- 1) день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;
- 2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

На день отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг) или на день передачи имущественных прав в счет поступившей ранее оплаты, частичной оплаты также возникает момент определения налоговой базы.

#### **Расчеты по налогу на прибыль**

Методы ведения налогового учета и порядок составления налоговых деклараций соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации о налогах и сборах.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль АО СЗ «Инспайр» использует метод начисления.

- АО СЗ «Инспайр» рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

#### **Признание доходов**

Выручка от реализации выполненных работ признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Доходы Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности
- прочие доходы



## **Признание расходов**

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности
- прочие расходы.

– В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации». Общехозяйственные расходы учитываются на счете 26.01 с последующим ежемесячным списанием в полном объеме в дебет счета 90 «Продажи».

## **Инвентаризация имущества и обязательств**

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них устанавливаются распоряжением Генерального директора АО СЗ «Инспайр». По общему правилу инвентаризация активов и обязательств проводится как минимум 1 раз в год, по основным средствам 1 раз в 3 года. В 2018г на основании Приказа 1АПД/ИНВ от 25.12.2018г Обществом была проведена инвентаризация денежных средств, финансовых вложений, кредитов и займов, НЗП, расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами, ОС и ТМЦ.

## **III. Сведения о хозяйственной деятельности**

Основной вид деятельности Организации в 2019 году – аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (код ОКВЭД 68.20.2)

Среднесписочная численность работников АО СЗ «Инспайр» на 31.12.2019 г. составила 3 человека.

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор – Пылкин Иван Романович, назначен Собранием акционеров по внеочередного общего собрания протоколу 10 сентября 2019г.

Бенефициарным владельцем является Полякин Юрий Геннадьевич.

В состав управленческого персонала входит генеральный директор, главный бухгалтер. Вознаграждение управленческого персонала за 2019г. составило 5 241 тыс. руб., включающее в себя оплату труда по окладу, премии и т.п., начисления страховых взносов с указанной суммы составили 875 тыс.руб. Долгосрочные вознаграждения, т.е. суммы, подлежащие выплате после 12 месяцев после отчетной даты, в настоящее время не предусмотрены.

Выручка от сдачи в наем собственного недвижимого имущества без налога на добавленную стоимость по видам деятельности в 2019 году составила 25 637 тыс. рублей

Расходы организации по основному виду деятельности в 2019 году составили – 12 064 тыс.руб.

Общехозяйственные расходы за 2019 год – 8 249 тыс.руб

Прочие доходы за 2019 г. включают в себя следующие составляющие (тыс.руб):

Прочие доходы и расходы	2019г	2018г
Госпошлина	5	-
Доходы от уступки прав	947 025	104 037
Проценты к получению (уплате)	2 326	10 688
Прочие внереализационные доходы (расходы)	6	85
Прощение долга	14 283	-
Списание задолженности	-	42 918
Штрафы, пени неустойки	108	-
<b>Итого</b>	<b>963 753</b>	<b>157 728</b>

Прочие расходы за 2019 г. включают в себя следующие составляющие (тыс.руб):

Прочие доходы и расходы	2019г	2018г
Госпошлины	26	277
Налог на имущество	1 683	7 143
Проценты к получению (уплате)	1 295	74 504
Расходы на услуги банков	54	27
Расходы от уступки прав	947 025	104 037
Списание задолженности	-	133 046
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	8 066	600
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате) (не учитываемые при налогообложении)	18	95
Прочие внереализационные доходы (расходы)	23 150	190
Прочие внереализационные доходы (расходы) (не принимаемые к НУ)	14 382	205
<b>Итого</b>	<b>976 645</b>	<b>320 124</b>

Налог на прибыль за 2019 год составил: 0 тыс. рублей.

Информация о базовой прибыли на акцию:

На 31.12.2017 – 808 000 руб./100 000 акций (1 акция = 10 руб; 1 000 000/10 = 100 000 акций) = 8,08 рублей

На 31.12.2018г – отсутствует ввиду убытка

На 31.12.2019г – отсутствует ввиду убытка

#### IV. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах

Нематериальные активы на балансе общества отсутствуют

Общество не реализует подакцизные товары, а также не является плательщиком налога на землю, на водные ресурсы и на игорный бизнес.

Наиболее существенными являются следующие дебиторы:

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма дебиторской задолженности (тыс. руб.)	% к общей сумме дебиторской задолженности
1.	ООО АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ОСТОЖЕНКА"	5 911	39,8
2.	ООО "ГЕФЕСТ ГРУПП"	1 335	9
3.	Департамент финансов города Москвы (ГБУ "Мосгоргеотрест")	1 021	6,9
4.	ООО "НПЦ ОСНОВА"	1 654	11,1
5.	Прочие дебиторы	4 920	33,2
	<b>Итого:</b>	<b>14 841</b>	<b>100 %</b>

Наиболее существенными являются следующие кредиторы:

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма кредиторской задолженности (тыс. руб.)	% к общей сумме кредиторской задолженности
1.	ООО "Объединение торговли ветеранов Афганистана"	1 090	0,1
2.	GRINDELWALD LIMITED	940 000	99,5
3.	Прочие кредиторы	3 756	0,4
	<b>Итого:</b>	<b>944 846</b>	<b>100 %</b>

В связи с тем, что просроченная задолженность отсутствует, резерв по сомнительным долгам в 2019г не создавался.

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» Общество отразило следующие показатели:

Лицензия на право использования СКЗИ "КриптоПро CSP" версии 4.0 на одном рабочем столе	0,2
--	-----

По строке 11904 «Прочие внеоборотные активы» Общество отразило следующие показатели:

1С:Бухгалтерия базовая	3,7
1С:ЗУП	5,6
1С:ЗУП Апгрейд	11,9
Фискальный накопитель ФН-1.1 на 15мес	4,3
Электронные ключи на 15мес	2,1

#### V.Связанные стороны

1. ООО «НПК» ИНН/КПП 7705001711/ 770501001
2. ООО «Инвест Холдинг» ИНН/КПП 7718617924/772301001
3. ООО «ЛПД» ИНН/КПП 9705087984/770501001
4. ООО «АБПД» ИНН/КПП 9705108088/770501001
5. ООО «ББПД» ИНН/КПП 9705123801/770501001
6. ООО «Новые эксплуатационные технологии» ИНН/КПП
7. Пылкин Иван Романович ИНН 780624105815
8. Игнахин Кирилл Игоревич ИНН 402708653210
9. Полякин Юрий Геннадьевич ИНН 130500601668

В течение 2019 г. Общество осуществляло следующие операции, со связанными сторонами:

Связанная сторона	Наименование операции	Сумма за 2019, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2019
ООО НПК	Задолженность по кредитам и займам	133 130	133 130

#### VI. Пояснения к Отчету о финансовых результатах за 2018 год

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.
	2019 г.
1. Выручка	25 637
2. Расходы по обычным видам деятельности	-12 064
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	13 573

4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-38 900
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-25 327
6. Проценты к уплате	-1 295
7. Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль и прочее	2 444
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-24 178
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-24 178
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	-24 178

## VII. События после отчетной даты

В соответствии с Протоколом внеочередного общего собрания акционеров АО «Инспайр» №1/2020 от 21.01.2020 полное наименование Общества изменилось на Акционерное общество Специализированный застройщик «Инспайр», сокращенное наименование АО СЗ «Инспайр».

Общество планирует осуществлять деятельность непрерывно. Факторы, свидетельствующие о несоблюдении принципа непрерывности деятельности у Общества отсутствуют.

Генеральный директор



Пылкин И.Р.

Генеральный директор  
ООО «РАЙТ ВЭЙС»  
Бурсулая Т.Ф.



*Handwritten signature*

Прошито, пронумеровано,  
опечатано 43 листа