

Общество с ограниченной ответственностью «МДА»

Акционерам акционерного общества «Специализированный застройщик «Алтын»

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Москва 2023 год

---

## **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества «Специализированный застройщик «Алтын» (АО «Специализированный застройщик «Алтын») (ОГРН 1041621007691), 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 «Алтын» 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.

### **Ответственность руководства и лица, отвечающего 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.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление аудируемого лица, несет 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 лицом, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до его 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 22006037373

Н.В. Клюкин

Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»  
(ООО «МДА»),  
ОГРН 1027700000580  
115487, г. Москва, проспект Андропова, дом 38, корпус 3, помещение 2/2,  
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)  
ОРНЗ 12006058285

«28» марта 2023 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		<b>Коды</b>
	Форма по ОКУД	<b>0710001</b>
	Дата (число, месяц, год)	<b>31 12 2022</b>
Организация <u>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АЛТЫН"</u>	по ОКПО	<b>72637016</b>
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>1655079910</b>
Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267 16</b>
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>
Местонахождение (адрес) <u>Татарстан Респ, Казань г, Николая Ершова ул, зд. № 76/1, кв. 311</u>		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <u>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКВОРЕЦКИЙ ДОМ АУДИТА"</u>		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>7701266587</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1027700000580</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	103	144	38 465
3.3	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	-	80 409	65 900
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	39 769	8 392	-
3.6	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	39 872	88 944	104 365
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.7	Запасы	1210	825 267	100 941	-
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	188 380	-	-
	Затраты на строительство и проектирование	12108	636 887	100 941	-
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	137	-	15
3.9	Дебиторская задолженность	1230	1 368 074	1 365 466	158
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	12	24	114
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	-	-	44
	Расчеты по налогам и сборам	12303	144	-	-

5

	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	1 367 917	1 365 442	-
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	79 884	-	-
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7 901	7 881	117 836
3.12	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 281 263	1 474 289	118 009
	<b>БАЛАНС</b>	1600	2 321 135	1 563 233	222 374

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.14	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	9 500	9 500	9 500
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.15	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	49 051	49 051	49 051
3.13	Резервный капитал	1360	475	475	475
3.13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 384)	112 611	133 111
	Итого по разделу III	1300	57 643	171 637	192 137
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.16	Заемные средства	1410	2 198 225	1 385 951	-
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	6 324	3 212	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	121	144	-
	Итого по разделу IV	1400	2 204 669	1 389 306	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.19	Заемные средства	1510	-	-	21 500
3.20	Кредиторская задолженность	1520	58 814	2 290	8 737
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	55 598	1 413	85
	Расчеты по налогам и сборам	15203	902	771	8 652
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	24	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	2 290	106	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	9	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	58 823	2 290	30 237
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 321 135	1 563 233	222 374



Руководитель

(подпись)

Зиновьев Александр

Львович

(расшифровка подписи)

14 марта 2023 г.

7

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

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АЛТЫН"** по ОКПО  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН  
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика** по ОКВЭД 2  
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность** по ОКОПФ / ОКФС  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2022
72637016		
1655079910		
71.12.2		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.1	Выручка	2110	-	-
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	-	-
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
4.3	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(1 894)	(2 514)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 894)	(2 514)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	3 910	3 005
4.5	Проценты к уплате	2330	(143 284)	-
4.5	Прочие доходы	2340	6	39 177
	Прочие расходы	2350	(998)	(65 348)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(142 260)	(25 680)
	Налог на прибыль	2410	28 265	5 180
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	28 265	5 180
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(113 995)	(20 500)



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

Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АЛТЫН"</b>	Форма по ОКУД	<b>0710004</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКПО	<b>72637016</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	ИНН	<b>1655079910</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
		по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
		по ОКЕИ	<b>384</b>		

**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	9 500	-	49 051	475	133 111	192 137
<b>За 2021 г.</b>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(20 500)	(20 500)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(20 500)	(20 500)
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	-	-

01

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	9 500	-	49 051	475	112 611	171 637
<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	-	-	-	-	(113 994)	(113 994)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(113 994)	(113 994)
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	9 500	-	49 051	475	(1 384)	57 642

## 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	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	192 137	(20 500)	-	171 637
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	192 137	(20 500)	-	171 637
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	133 111	(20 500)	-	112 611
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	133 111	(20 500)	-	112 611
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АЛТЫН"</b>	ИНН	72637016		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	1655079910		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	514	2 929
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	514	2 929
Платежи - всего	4120	(655 262)	(57 378)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(187 685)	(1 954)
в связи с оплатой труда работников	4122	(288)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(144)	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(120)	(683)
Платежи на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и (или) выполнения функций Заказчика/Девелопера	4126	(8 262)	-
Платежи по инвестиционным взносам по договорам инвестирования и (или) финансирования расходов Заказчика/Девелопера	4127	(438 784)	(40 017)
прочие платежи	4129	(19 979)	(14 724)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(654 748)	(54 449)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	1 524	76 144
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	39 133
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	525	34 591
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	999	2 420
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(115 000)
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	-	(115 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 524	(38 856)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	690 577	4 907
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	690 577	4 907
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	(37 333)	(21 557)
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	(37 333)	(21 557)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	653 244	(16 650)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	20	(109 955)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	7 881	117 836
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	7 901	7 881
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Зиновьев Александр  
Львович

(расшифровка подписи)

14 марта 2023 г.

## ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу

и Отчету о финансовых результатах

АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АЛТЫН» за 2022 год

Бухгалтерская отчетность Акционерного общества «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АЛТЫН» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

### 1. Общие сведения о деятельности Общества

#### 1.1 Полное фирменное наименование:

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Алтын» (до 24.02.2021г. Акционерное общество «Алтын-И») (далее по тексту «Общество»)

#### 1.2 Сокращенное наименование:

АО «Специализированный Застройщик «Алтын» далее по тексту «Общество».

#### 1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: Татарстан Респ, г.о. город Казань, г Казань, ул Николая Ершова, зд. 76/1, часть пом. 311.

Адрес для переписки: Татарстан Респ, г.о. город Казань, г Казань, ул Николая Ершова, зд. 76/1, часть пом. 311.

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ: 18.03.2004 ОГРН 1041621007691.

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде: Отсутствуют.

1.6 Сведения об учете в налоговом органе: ИНН 1655079910 КПП 168601001.

1.7 Сведения об основных видах деятельности: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: Республика Татарстан, г. Казань, с. Константиновка.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Нокса Парк», расположенный по строительному адресу: Республика Татарстан, г. Казань, с. Константиновка.

Финансирование проекта осуществляется за счет средств: привлеченных по договорам участия в долевом строительстве и с использованием кредитных и заемных средств.

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Нокса Парк», строительство которых осуществлялось в 2022 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
Жилой комплекс, расположенный на земельном участке с кад. 16:16:120601:1892, по адресу: г. Казань, с. Константиновка, 2 очередь строительства (корпуса 1,2,3)	№ 16- RU16301000 от 03.03.2022	-
Жилой комплекс, расположенный на земельном участке с кад. 16:16:120601:1892, по адресу: г. Казань, с. Константиновка, 2 очередь строительства (корпуса 4,5,6)	№ 16-50-22-2022 от 01.11.2022	-
<b>Всего:</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий;
- 43.11 Разборка и снос зданий;
- 43.12 Подготовка строительной площадки;
- 43.22 Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха;
- 43.29 Производство прочих строительномонтажных работ;
- 43.99.7 Работы по сборке и монтажу сборных конструкций;
- 47.9 Торговля розничная вне магазинов, палаток, рынков;
- 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- 68.10.12 Подготовка к продаже собственного нежилого недвижимого имущества;
- 68.31.2 Предоставление посреднических услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;
- 68.31.3 Предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;
- 68.31.4 Предоставление консультационных услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;
- 68.32.2 Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе;
- 70.22 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- 73.20.1 Исследование конъюнктуры рынка;
- 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;

**1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:**

- 2022–1 чел.
- 2021–1 чел.

**1.9 Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов:**

Зиновьев Александр Львович - Директор - Генеральный директор.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НРК" – единственный

акционер.

Заключен договор на бухгалтерское обслуживание № Д1185561/21 от 01.07.2021 с ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК".

**1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):**

Общество не имеет филиалов

**1.11 Сведения об обособленных подразделениях:**

Общество не имеет обособленных подразделений

**1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:**

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**1.13 Сведения об Отчетности:**

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из правил, действующих в РФ в области бухгалтерского учета и отчетности. Отчетность организации составлена в тыс. руб.

**1.14 Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКВОРЕЦКИЙ ДОМ АУДИТА", г. Москва, проспект Андропова, дом 38, корпус 3, помещение 2/2, ОГРН: 1027700000580, Дата присвоения ОГРН: 02.07.2002, ИНН: 7701266587, КПП: 772101001, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР: Дмитриев Сергей Андреевич.

**1.15 Сведения о чрезвычайных факторах:**

В 2022 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

**1.16 Информация об Уставном капитале**

Уставный капитал Общества составляет 9 500 000 (девять миллионов пятьсот тысяч) рублей.

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Общество не производило в отчетном периоде дополнительную эмиссию обыкновенных акций. Общество также не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенных акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением количества обыкновенных акций. Поэтому Общество не составляет расчет разводненной прибыли на акцию.

Период	Наименование участника	Количество акций, шт.	Стоимость доли, руб.	Доля в УК, процентах
2021 г. по настоящее время	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НРК"	950 000	9 500 000	100

Количество акций, выпущенных акционерным обществом и полностью оплаченных: 950 000

Номинальная стоимость акций, находящихся в собственности Общества: 10 руб.

Реестродержатель акций Общества: Акционерное общество «ВТБ Регистратор»

Адрес регистратора – 127015, г. Москва, ул. Правды, дом 23, стр. 1.

Лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг № 045-13970-000001 от 21 февраля 2008 г. (бессрочная)

## **2. Раскрытие информации об Учетной политике**

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется специализированной организацией. Учет ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 5 от «30» декабря 2021 года. Учетная политика действует начиная с 01 января 2022 г.

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, обязательствами хозяйственные операции Общества.

При раскрытии информации об активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет не менее 5 процентов.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).

-учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

В Учетной политике на 2022 год предусмотрены с 1 января 2022г. изменения в связи с применением новых стандартов бухгалтерского учета: ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Последствия изменения учетной политики не оказали существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств.

**Информация, отраженная в Бухгалтерском балансе на 31.12.2022 г для сопоставимости данных Бухгалтерского баланса отраженные в прошлых периодах (в тыс.руб.)**

Наименование показателя	На 31.12.2021 г до приведения к сопоставимому виду	На 31.12.2021 г после приведения к сопоставимому виду	Комментарии произведенных корректировок
Стр. 1150 «Основные средства»	0	144	ППА (Переход на ФСБУ 25/2018)
Стр. 1170 «Финансовые вложения»	0	80 409	Финансовые вложения перенесены в соответствии с условиями договора как долгосрочные финансовые вложения
стр. 1180 «Отложенные налоговые активы»	8 362	8 392	Сформированы временные разницы по арендным обязательствам (Переход на ФСБУ 25/2018)
Стр.1240 «Финансовые вложения»	80 409	0	Финансовые вложения перенесены в соответствии с условиями договора как долгосрочные финансовые вложения

стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства»	3 182	3 212	Сформированы временные разницы по процентным обязательствам (Переход на ФСБУ 25/2018)
стр. 1450 «Прочие обязательства»	0	144	Расчеты по аренде (Переход на ФСБУ 25/2018)
стр. 1600, 1700 «Баланс»	1 563 060	1 563 233	Переход на ФСБУ 25/2018

В 2021 году Общество не использовало право досрочного применения новых ФСБУ «Основные средства», «Капитальные вложения», «Аренда». Переход на указанные ФСБУ осуществлен перспективно в межотчетный период, вследствие чего входящие данные отчетности, приведенные в таблицах выше, на 01.01.2022 отличаются от данных отчетности за 2021 год.

При этом Общество применило следующие правила перехода на новые стандарты учета, отражаемые в учете в межотчетный период:

- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» - Объекты учета аренды классифицированы исходя из соответствующих условий договоров. Для Общества как арендатора применен п. 50 ФСБУ 25/2018 - упрощенный переход.

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;

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

В течение 2022 года в Учетную политику изменений не вносилось.

### Основные положения

#### Учет Основных средств

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве ОС, если в отношении такого актива одновременно выполняются следующие условия (п.4 ФСБУ 06/2020):

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве или продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
  - предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
  - способен приносить Обществом экономические выгоды (доход) в будущем.

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. При этом активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства» признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2021).

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, первоначальной стоимостью до 100 000 (сто тысяч рублей включительно), признается несущественным активом.

Затраты на приобретение, создание несущественных активов признаются расходами периода, в котором такие активы приобретены (сформирована стоимость ОС). Контроль за

наличием и движением несущественных активов ведется на забалансовом счете «МЦ» по местам хранения, использования и материально ответственным лицам (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

Основные средства, приобретенные для предоставления за плату во временное пользование, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

#### **Учет запасов**

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Общество классифицирует Запасы на следующие виды (п.3, п. 5 ФСБУ 5/2019):

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;

- Незавершенное производство;

- Прочие запасы.

Единицей учета Запасов является номенклатурный номер материального запаса (п. 6 ФСБУ 5/2019).

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Товары, учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары». Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях.

Готовая продукция, учитывается по фактической себестоимости на счете 37 и 19.37.

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36.01 и 19.36;

- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);

- остатки по счетам 20, 44;

- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые на счете 08, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

#### **Учет ИДП**

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора.

Затраты Общества по строительству в рамках инвестиционных договоров, договоров долевого участия и связанные с получением доходов от инвестиционной деятельности группируются на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости активов к продаже и затрат по целевому финансированию строительства по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется по статьям:

- прямые затраты по объекту ИДП;
- прямые распределяемые затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- затраты 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;
- затраты по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

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

Прямые затраты по объектам ИДП группируются на счете 36.01.1 «Прямые затраты по объектам ИДП».

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые затраты по корпусу (объекту ИДП), а также затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП).

Также на отдельных объектах ИДП учитываются затраты на возведение следующих инженерных объектов:

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится или планируется к строительству в рамках определенного договора);
- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства по ДДУ (ст.1 Закона 214-ФЗ).

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. Площади определяются в соответствии с экспликацией помещений, проектной декларацией и заключенными договорами участия в долевом строительстве.

В целях расчета, в общую площадь всех объектов ИДП в застройке не включаются площади встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, отдельно стоящих паркингов.

Под общей площадью объекта ИДП понимается полезная площадь корпуса, имеющая коммерческое назначение, которая считается как площадь объектов недвижимости, входящих в данный объект ИДП, без учета площадей общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д.

При следующем распределении общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов по бюджету используется общая сумма расходов на уровне строительной площадки, микрорайона, очереди и дома за весь период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Затраты на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта (СКБ) распределяются между всеми объектами ИДП пропорционально доле жилой площади объекта ИДП и апартаментов в жилой площади и апартаментов всех объектов ИДП в застройке.

В инвестиционную стоимость отдельно стоящих объектов СКБ включаются только прямые затраты Общества по объекту СКБ. В инвестиционную стоимость встроенного объекта СКБ включаются прямые затраты Общества по встроенному объекту СКБ и затраты по объекту ИДП (корпус), в который встроен объект СКБ, распределенные пропорционально отношению площади объекта обременения (СКБ) к общей площади корпуса (с учетом встроенного СКБ).

При следующем распределении расходов на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов СКБ на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов по СКБ за период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

Затраты общеплощадочные, микрорайонные, очередные распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения, апартаменты, встроенное коммерческое СКБ.

Затраты общедомовые распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, апартаменты, кладовые помещения, нежилые помещения, гаражи, мото и машино-места.

Распределение расходов по видам недвижимости производится пропорционально площади всех объектов недвижимости соответствующего вида в общей площади всего объекта ИДП.

Под площадью объекта недвижимости понимается полезная (продаваемая) площадь конкретного помещения по результатам обмеров БТИ, без учета площади мест общего пользования – лестничные марши, лифтовые шахты, чердачные и подвальные помещения и т.д.

По итогам распределения затраты 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» - по объектам, предназначенным для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - по объектам, предназначенным для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

После определения стоимости строительства 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».

### **Учет Доходов и Расходов**

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- вознаграждение застройщика по договору долевого участия или по инвестиционному договору;
- доходы от реализации объектов недвижимости (в виде готовой продукции или товаров);
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ №

32н от 06.05.1999г, учет доходов от продажи товаров (объектов недвижимости) – в соответствии с МСФО (IAS) 18 «Выручка». Применение международного стандарта обусловлено предоставлением более широкого и менее формального набора условий, чем перечень условий признания выручки при продаже недвижимости, предусмотренный требованиями российского законодательства.

По МСФО (IAS) 18 «Выручка» моментом признания выручки от продажи товаров (работ, услуг, включая объекты недвижимости) является дата:

- передачи покупателю значительных рисков на предмет продажи;
- отказ от участия в управлении в той степени, которая обычно ассоциируется с правом собственности, и от контроля за проданным;
- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные с операцией, поступят продавцу.

Согласно российскому законодательству, помимо указанных условий для признания выручки от продажи недвижимости необходима регистрация покупателем права собственности на объект.

Общество определяет момент признания выручки от продажи объектов недвижимости по дате акта приема-передачи.

При отсутствии акта приема-передачи выручка от реализации объектов недвижимости признается на более раннюю из дат:

- даты вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.
- даты регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, доходом/убытком признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Финансовый результат в виде экономии (разницы) определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством ИДП (корпусу в целом), с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ и отражается на счетах учета выручки (расходов) по обычным видам деятельности.

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, (работ, услуг) в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть вне зависимости от поступления денежных средств или иного имущества в оплату проданного товара.

Доход от реализации ценных бумаг признается на дату регистрации в реестре ценных бумаг, либо на дату, определенную договором. Права по бездокументарным акциям переходят к приобретателю с момента внесения лицом, осуществляющим учет прав на акции, соответствующей записи по счету приобретателя (п. 2 ст. 149.2 ГК РФ).

Доход от реализации имущественных прав признается на дату регистрации в едином государственном реестре юридических лиц, либо на дату, определенную договором.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

Прочими признаются доходы в виде процентов по займам выданным, депозитам, размещенным в финансовых организациях, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, от продажи основных средств и иных активов, а также штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы списанной кредиторской и дебиторской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

Учет расходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина РФ № 33н от 06.05.1999г.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Бухгалтерский учет расходов ведется по видам деятельности. Обеспечивается отдельный учет собственных затрат и затрат, осуществляемых в рамках целевого финансирования объектов ИДП.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, формирующие себестоимость оказываемых работ, услуг, выпуска готовой продукции;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы;
- прочие прямые расходы.

Расходы признаются в том периоде, в котором имели место независимо от даты поступления денежных средств.

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчете 44.04 и списываются в уменьшение вознаграждения Застройщика. В Отчете о финансовых результатах данные расходы отражаются в строке 2120 "Себестоимость продаж".

В периодах отсутствия выручки по указанным производственным видам деятельности суммы таких расходов на конец месяца образуют дебетовое сальдо на счете 44.03 и 44.04 и формируют стоимость незавершенного производства.

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

Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты); проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление 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; 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; вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

#### Учет кредитов и займов

Учет займов и кредитов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяются в зависимости от срока погашения согласно условиям договора на:

- краткосрочные - сроком менее 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные - сроком более 12 месяцев после отчетной даты.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 12 месяцев, то долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную. В случае заключения соглашений о продлении срока возврата задолженности более чем, через 12 месяцев после отчетной даты, краткосрочная задолженность переводится в долгосрочную.

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;
- накопленный купонный доход;
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и размещением заемных обязательств.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Проценты, по целевым займам и кредитам, полученные для целей реализации Инвестиционно-девелоперских проектов в рамках Федерального закона от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

- расходы по приобретению, сооружению и изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению или изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНС или получено РНС, или получено разрешенное использование по земельному участку под строительство).

Для начисления процентов используется счет 36.66.1 «Проценты по целевым кредитам по ИДП». После получения РНВ на определенный Объект ИДП, проценты прекращают включаться в стоимость данного Объекта ИДП с первого числа месяца, следующего за месяцем получения РНВ.

После получения РНВ на все Объекты ИДП по проекту в целом, проценты начисляются на счет 91 «Прочие расходы».

**Прочее**

При раскрытии информации об активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период существенной признается сумма, отношение которой к общему балансу составляет не менее 5 процентов.

### 3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

#### Внеоборотные активы

##### 3.1. Расшифровка стр. 1110 «Нематериальные активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

##### 3.2. Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» (тыс. руб.)

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Земельные участки, в том числе:	-	-	38 465
первоначальная стоимость	-	-	38 465
накопленная амортизация	(-)	(-)	(-)
выбытие	-	(38 465)	-
<b>ППА, в том числе</b>	<b>103</b>	<b>144</b>	-
первоначальная стоимость	264	144	-

накопленная амортизация	(161)	(-)	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>103</b>	<b>144</b>	<b>38 465</b>

### 3.3. Расшифровка стр. 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» (тыс. руб.)

Доходные вложения в материальные ценности в 2022 г. отсутствуют.

### 3.4. Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения» (тыс. руб.)

Долгосрочные финансовые вложения стр. 1170	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Ценные бумаги	-	-	65 900
Иные финансовые вложения	-	80 409	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>-</b>	<b>80 409</b>	<b>65 900</b>

Резервы под обесценение финансовых вложений по займам и иным финансовым вложениям за 2022 г. Обществом не создавались.

### 3.5. Расшифровка стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» (тыс. руб.)

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Отложенные налоговые активы по убыткам от основной деятельности	33 510	5 180	-
Оценочные обязательства и резервы	2	-	-
Проценты по займам	6 232	3 182	-
Арендные обязательства	25	29	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>39 769</b>	<b>8 392</b>	<b>-</b>

**3.6. Расшифровка стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы» (тыс. руб.)**

Прочие внеоборотные активы в 2022 г. отсутствуют.

**Оборотные активы**

**3.7. Расшифровка стр. 1210 «Запасы» (тыс. руб.)**

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Незавершенное производство	188 380	-	-
<b>Затраты на проектирование и строительство:</b>	<b>636 887</b>	<b>100 941</b>	<b>-</b>
- НДС по затратам на проектирование и строительство	61 496	3 110	-
- Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	154 477	12 454	-
- Затраты на проектирование и строительство	420 914	85 377	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>825 267</b>	<b>100 941</b>	<b>-</b>

**3.8. Расшифровка стр. 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» (тыс. руб.)**

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
По приобретенным услугам	137	-	15
<b>Итого:</b>	<b>137</b>	<b>-</b>	<b>15</b>

**3.9. Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» (тыс. руб.)**

Дебиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная, (расчеты по аренде, по внеоборотным активам, с поставщиками прочими)	12	24	114
Расчеты по налогам и сборам	144	-	-
Покупатели и заказчики, краткосрочная, (по аренде)	-	-	44
Прочие дебиторы	1 367 917	1 365 442	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 368 074</b>	<b>1 365 466</b>	<b>158</b>

Из состава дебиторской задолженности по расчетам с прочими дебиторами по состоянию на 31.12.2022 г. и 31.12.2021 г. сумма 1 365 344 667,68 руб. подлежит погашению в 2026 году и, следовательно, является долгосрочной задолженностью.

**3.10. Расшифровка стр. 1240 «Финансовые вложения» (тыс. руб.)**

Финансовые вложения	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Займы	79 884	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>79 884</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**3.11. Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» (тыс. руб.)**

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Р/счет	101	881	117 836
Депозит	7 800	7 000	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>7 901</b>	<b>7 881</b>	<b>117 836</b>

**3.12. Расшифровка стр. 1260 «Прочие оборотные активы» (тыс. руб.)**

Прочие оборотные активы в 2022 г. отсутствуют.

**Капитал**

**3.13. Расшифровка раздела «Капитал» (в тыс. руб.)**

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Уставный капитал	9 500	9 500	9 500
Добавочный капитал	49 051	49 051	49 051
Резервный капитал	475	475	475
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	(1 384)	112 611	133 111
Нераспределенная прибыль прошлых лет	112 611	133 111	15 661
Нераспределенная прибыль отчетного периода	(113 994)	(20 500)	117 450
Дивиденды по Решению участника, всего	-	-	-
<b>Итого сумма Чистых активов</b>	<b>57 643</b>	<b>171 637</b>	<b>192 137</b>

**3.14. Расшифровка стр. 1310 «Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)» (в тыс. руб.)**

Участники / акционеры	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НРК"	9 500	9 500	-
Семин Алексей Владимирович	-	-	9 500
<b>ИТОГО:</b>	<b>9 500</b>	<b>9 500</b>	<b>9 500</b>

На 31.12.2022 уставный капитал оплачен полностью.

**3.15. Расшифровка стр. 1350 «Добавочный капитал (без переоценки)» (в тыс. руб.)**

Участники / акционеры	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НРК"	49 051	49 051	-
Семин Алексей Владимирович	-	-	49 050
<b>ИТОГО:</b>	<b>49 051</b>	<b>49 051</b>	<b>49 051</b>

#### Долгосрочные обязательства

#### 3.16. *Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» (тыс. руб.)*

Заемные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Долгосрочные банковские кредиты	1 932 529	1 279 500	-
Проценты по долгосрочным банковским кредитам	265 129	106 451	-
Долгосрочные займы	216	-	-
Проценты по долгосрочным займам	350	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>2 198 225</b>	<b>1 385 951</b>	<b>-</b>

Кредитные средства по кредитному договору №90-370/КЛ-20 от 30.12.2020 г. с АО «Банк ДОМ.РФ» предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Нокса Парк» по адресу: г. республика Татарстан, г. Казань, с . Константиновка. Полное погашение всех обязательств по кредитному договору №90-370/КЛ-20 от 30.12.2020 г. Общество должно осуществить до 31 марта 2026 г.

Заемные средства по договору целевого займа Б/н от 20.04.2022 г. с ООО «НРК» предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Нокса Парк» по адресу: г. республика Татарстан, г. Казань, с . Константиновка. Полное погашение всех обязательств по договору целевого займа Б/н от 20.04.2022 г. Общество должно осуществить до 02 октября 2026 г.

#### 3.17. *Расшифровка стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства» (тыс. руб.)*

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Проценты по займам	6 302	3 182	-

Основные средства	21	29	-
Проценты по арендным обязательствам	1	1	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>6 324</b>	<b>3 212</b>	<b>-</b>

**3.18. Расшифровка стр. 1450 «Прочие обязательства» (тыс. руб.)**

Прочие обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты по аренде	121	144	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>121</b>	<b>144</b>	<b>-</b>

**Краткосрочные обязательства**

**3.19. Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» (тыс. руб.)**

Заемные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Вексельные обязательства	-	-	21 500
<b>ИТОГО:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21 500</b>

**3.20. Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» (тыс. руб.)**

Кредиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (по ИДП, по вознаграждению за услуг)	55 598	1 413	85
Налоги и сборы	902	771	8 652
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	24	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (по аренде за землю ИДП, по претензиям)	2 290	106	-

<b>ИТОГО:</b>	<b>58 814</b>	<b>2 290</b>	<b>8 737</b>
---------------	---------------	--------------	--------------

**3.21. Расшифровка стр. 1540 «Оценочные обязательства» (тыс. руб.)**

Оценочные обязательства	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Резерв на оплату отпусков	9	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах**

**4.1. Расшифровка стр. 2110 «Выручка» (в тыс. руб.)**

В 2022 году Общество не получало выручку от осуществления основных видов деятельности.

**4.2. Расшифровка стр. 2120 «Себестоимость продаж» (в тыс. руб.)**

В 2022 году себестоимость продаж в Обществе отсутствовала.

**4.3. Расшифровка строки 2210 «Коммерческие расходы» (в тыс. руб.)**

В 2022 году коммерческие расходы в Обществе отсутствовали.

**4.4. Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» (в тыс. руб.)**

Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Аренда офисных площадей	180	773
Аудиторские услуги	60	98
Бухгалтерские и финансовые услуги	1 320	429

Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Расходы на оплату труда	236	-
Резерв на оплату отпусков	21	-
Страховые взносы	63	-
ОВД - Прочие услуги общепроизводственного характера (не принимается к НУ)	-	701
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов (в т.ч. обновлению баз данных)	13	13
Юридические услуги	-	500
<b>Итого:</b>	<b>1 894</b>	<b>2 514</b>

**4.5. Расшифровка стр. 2320-2350 «Прочие доходы и расходы» (в тыс. руб.)**

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
<b>Проценты к получению</b>	<b>3 910</b>	<b>3 005</b>
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	513	548
Проценты по депозитному договору	3 397	2 457
<b>Проценты к уплате</b>	<b>(143 284)</b>	<b>(-)</b>
Проценты по аренде	(10)	-
Проценты по займам и кредитам	(143 274)	-
<b>Прочие доходы, из них:</b>	<b>6</b>	<b>39 177</b>
Госпошлина	6	-
Реализация имущественных прав	-	8 299
Реализация ценных бумаг	-	30 834
Уступка прав требования	-	44
<b>Прочие расходы, из них:</b>	<b>(998)</b>	<b>(65 348)</b>
Реализация имущественных прав	-	8 299

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законодательством	13	211
Расходы на услуги банков	46	112
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских) (не принимается к НУ)	935	45
Госпошлина	3	-
Прочие расходы	-	4
Реализация ценных бумаг	-	57 601
Уступка прав требования	-	44
Земельный налог	-	(974)
Судебные издержки (не принимаемые в НУ)	-	6
<b>ИТОГО:</b>	<b>(140 366)</b>	<b>(23 166)</b>

#### 4.6. Расшифровка стр. 2410 «Налог на прибыль» (в тыс. руб.)

У Общества в отчетном периоде возникали постоянные и временные разницы, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль.

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ПНА
Прибыль до налогообложения	(142 260)	(28 452)	-
убыток прошлых лет	141 650	28 330	ОНА
оценочные обязательства и резервы	10	2	ОНА
прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	(350)	(70)	ОНА/ОНО
Арендные обязательства	(25)	(5)	ОНА
основные средства	40	8	ОНО
Постоянные налоговые разницы	935	187	ПНО

Текущий налог на прибыль (стр. 2411)	-	-	-
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)	28 265	-	-

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

#### 4.7 Базовая прибыль (убыток) на акцию.

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного года, причитающейся акционерам – владельцам обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года.

При расчете средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года учитывалось, что акции АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АЛТЫН» не выкупались (приобретались).

Наименование	2022	2021
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. рублей (стр. 2400)	(113 995)	(20 500)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, штук	950 000	950 000
Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. рублей	(0,12)	(0,02)

### 5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

#### 5.1. Операции в иностранной валюте

В 2022 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

#### 5.2. Неденежные операции

В 2022 году Общество не осуществляло неденежные операции.

#### 5.3. Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации по состоянию на 31.12.2022 г.

По состоянию на 31 декабря 2022 года исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Зиновьев

Александр Львович.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период, оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т. п. платежи в пользу основного управленческого персонала);	236 тыс. руб.

**5.4. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации по состоянию на 31.12.2022 г.**

Связанными сторонами Компании являются юридические и физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Компании, или на деятельность которых Компания способна оказывать влияние. Связанными сторонами Компании являются:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НРК"	Юридическое лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица (100%)	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние юридическим лицом
2	Публичное Акционерное Общество "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние юридическим лицом
3	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние юридическим лицом

4	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК- РЕГИОН"	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние юридическим лицом
5	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТП- ФР"	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние юридическим лицом
6	Зиновьев Александр Львович	лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества, лицо является генеральным директором	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте <https://pik-group.ru/about/share-capital/information-disclosure/affiliated-person>

– «База знаний» - «О компании» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества, является Гордеев Сергей Эдуардович, гражданство Российская Федерация.

#### 5.5. Сведения об операциях со связанными сторонами за 2022 г. (тыс. руб.)

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Год	Объем операций за 2022 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
			Дебетов ые операц и	Кредитов ые операц ии	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НРК" (полученные займы; с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	2022	37 486	40 098	1 365 345	2 766	безналич ные/кратк осрочная
		2021	1 365 248	57	1 365 191	-	безналич ные/кратк осрочная

2.	Публичное Акционерное Общество "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" (с поставщиками и подрядчиками по ИДП; с поставщиками прочие)	2022	24 772	27 093	-	2 741	безналичные/краткосрочная
		2021	-	420	-	420	безналичные/краткосрочная
3.	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» (предоставленные займы; с поставщиками и подрядчиками по ИДП)	2022	143 560	192 088	82 318	50 401	безналичные/краткосрочная
		2021	117 457	37 011	80 446	-	безналичные/краткосрочная
4.	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК-РЕГИОН" (по вознаграждению за услуги; по финансированию расходов по инвестиционным договорам)	2022	727 274	650 708	90 354	2 327	безналичные/краткосрочная
		2021	51 566	40 106	12 454	993	безналичные/краткосрочная
5.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГП-ФР" (с поставщиками и подрядчиками по ИДП; по финансированию расходов по инвестиционным договорам)	2022	100	-	-	-	безналичные/краткосрочная
		2021	9 700	9 800	-	100	безналичные/краткосрочная

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается в связи с отсутствием их в отчетном году, либо по причине их несущественности.

#### 5.6. Дивиденды (тыс. руб.)

На 31.12.2022 г. Общество не начисляло и не выплачивало дивиденды.

#### 5.7. Расшифровка условных фактов хозяйственной деятельности и условных обязательств (тыс. руб.)

Структура обязательств, по которым Общество получило от третьих лиц или предоставило третьим лицам обеспечение, в том числе в форме залога или поручительства, представлена в таблице.

Наименование	На 31.12.2022 г	На 31.12.2021 г	На 31.12.2020 г
Залог земельного участка (ипотека) в обеспечение обязательств по кредитному договору	797 584	797 584	-

Общество привлеченные денежные средства по эскроу счетам учитывает на забалансовом счете 076.Э “ Движение по счету-эскроу”.

#### **5.8. Судебные разбирательства Общества.**

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

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

#### **5.9. Информация по сегментам**

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Казань

#### **5.10. Контролируемые сделки**

В 2022 г. Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируруемыми.

#### **5.11. Государственная помощь**

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

#### **5.12. Инвентаризация имущества и обязательств**

По состоянию на 31.12.2022 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 1 от 30 декабря 2022 г.

Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

#### **5.13. Система внутреннего контроля**

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Обществе обеспечивается системой внутреннего контроля путем:

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;
- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии с правилами документооборота;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

#### **5.14. События после отчетной даты**

Событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2023 г. до момента подписания бухгалтерской отчетности не было.

#### **5.15. Допущение непрерывности деятельности**

Годовая бухгалтерская отчетность АО «Специализированный застройщик «Специализированный застройщик «Алтын» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

Общество имеет положительные чистые активы, в связи с чем, Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество не планирует прекратить свою деятельность в обозримом будущем.

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 мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2023-24 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;

-экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

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 предприятиям строительной отрасли не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья. Пандемия COVID-19 не оказала существенного влияния на Общество.

## 5.16. Информация о рисках

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

### Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

### Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

### Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируется резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

### Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных

финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

#### **5.17. Исправление ошибок**

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой считается ошибка, искажающая в отдельности или в совокупности с другими ошибками показатель статьи бухгалтерской отчетности более чем на 5%.

#### **5.18. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом**

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

#### **5.19. Информация об экологической деятельности**

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в 2022 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

#### **5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию**

Общество приводит следующую обязательную информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;
- Отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов.

Генеральный директор  
АО «Специализированный Застройщик  
«Алтын»



А. Л. Зиновьев

«14» марта 2023 года

Прочито и пронумеровано, скреплено печатью.

46 ( *сорок шесть* ) лист(ов)

Генеральный директор  
ООО «МДА»

Дмитриев С.А.

