

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		31	12	2023
		<b>41074364</b>		
		<b>7729118074</b>		
		<b>71.12.2</b>		
		12267	16	
		<b>384</b>		

Форма по ОКУД  
 Дата (число, месяц, год)  
 Организация Акционерное общество "Специализированный Застройщик "Первая Ипотечная Компания - Регион" по ОКПО  
 Идентификационный номер налогоплательщика по 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  
 Местонахождение (адрес) 141802, Московская обл, Дмитровский г.о., г Дмитров, ул Космонавтов, д. 52, часть помещ. 54

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>7714176877</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1027739541664</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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	182 510	213 203	235 359
3.3	Доходные вложения в материальные ценности	1160	5 633	11 061	19 155
3.4	Финансовые вложения	1170	29 926 674	31 281 635	34 945 586
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	3 148 393	2 852 708	522 317
3.6	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>33 263 210</b>	<b>34 358 607</b>	<b>35 722 417</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.7	Запасы	1210	11 216 586	14 822 541	13 448 009
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12108	9 645 042	12 896 878	9 668 811
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	1 571 544	1 925 663	3 779 198
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	39	39	36
3.9	Дебиторская задолженность	1230	7 899 002	12 678 665	27 109 331
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	2 496	199 787	246 417
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	211 882	221 510	232 047
	Расчеты по налогам и сборам	12303	194 604	196 607	206 722

	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	16	2 288	4 820
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	7 490 005	12 058 473	26 419 324
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	743 629	208 629	208 629
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	902 368	1 159 303	6 107 332
3.12	Прочие оборотные активы	1260	23	22	102 647
	Итого по разделу II	1200	20 761 647	28 869 199	46 975 984
	<b>БАЛАНС</b>	1600	54 024 857	63 227 806	82 698 401

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.14	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10 033 400	10 033 400	10 033 400
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.15	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	6 451 518	1 690 890	540 667
3.13	Резервный капитал	1360	3 400	3 400	3 400
3.13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(5 058 950)	(5 847 045)	2 013 331
	Итого по разделу III	1300	11 429 368	5 880 645	12 590 798
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.16	Заемные средства	1410	34 818 312	41 019 541	2 483 262
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	41 058	11 874	2 448
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	51	121	-
	в том числе:				
	Расчеты по аренде (ФСБУ 25)	14504	51	121	-
	Итого по разделу IV	1400	34 859 421	41 031 536	2 485 710
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.19	Заемные средства	1510	-	4 473 701	43 294 299
3.20	Кредиторская задолженность	1520	4 154 777	9 399 450	22 405 247
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	73 871	606 960	442 180
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	457 444	942 936	2 287 066
	Расчеты по налогам и сборам	15203	17 114	16 581	13 372
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	17	76	2 242
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	688
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	465 608	582 402	536 005
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	3 038 111	7 136 521	1 616 401
	Расчеты с учредителями	15212	-	-	17 373 499
	Расчеты по договорам с инвесторами, краткосрочная	15213	102 611	113 974	133 794
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	3 581 291	2 442 474	1 922 347
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	7 736 068	16 315 625	67 621 893
	<b>БАЛАНС</b>	1700	54 024 857	63 227 806	82 698 401



Руководитель Щуров Алексей Васильевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

5 марта 2024 г.

## Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Акционерное общество "Специализированный Застройщик "Первая Ипотечная Компания - Регион"	ИНН	41074364		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7729118074		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
4.1	Выручка	2110	3 885 359	3 259 637
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(2 138 432)	(3 806 702)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 746 927	(547 065)
4.3	Коммерческие расходы	2210	-	(1 000)
4.4	Управленческие расходы	2220	(27 606)	(30 287)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 719 321	(578 352)
4.5	Доходы от участия в других организациях	2310	1 982 211	2 401 124
4.5	Проценты к получению	2320	87 939	297 793
4.5	Проценты к уплате	2330	(2 493 499)	(3 575 417)
4.5	Прочие доходы	2340	500 634	8 217 558
4.5	Прочие расходы	2350	(1 275 012)	(14 893 220)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	521 594	(8 130 514)
4.6	Налог на прибыль	2410	266 501	2 320 965
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	266 501	2 320 965
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	788 095	(5 809 549)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	788 095	(5 809 549)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Щуров Алексей  
Васильевич

(расшифровка подписи)

5 марта 2024 г.

**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Коды		
0710004		
31	12	2023
41074364		
7729118074		
71.12.2		
12267	16	
384		

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Акционерное общество "Специализированный Застройщик "Первая  
Ипотечная Компания - Регион"

Идентификационный номер налогоплательщика

Деятельность заказчика-застройщика, генерального  
подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные  
общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10 033 400	-	540 667	3 400	2 013 331	12 590 798
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	1 150 223	-	-	1 150 223
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	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Вклад в имущество общества	3217	-	-	1 150 223	-	-	1 150 223
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(7 860 376)	(7 860 376)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(5 809 549)	(5 809 549)
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	X	(2 050 827)	(2 050 827)
-----------	------	---	---	---	---	---	-------------	-------------

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 2022 г.	3200	10 033 400	-	1 690 890	3 400	(5 847 045)	5 880 645
Увеличение капитала - всего: За 2023 г.	3310	-	-	4 760 628	-	788 095	5 548 723
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	788 095	788 095
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	-	-	-	-	-	-
Вклад в имущество общества	3317	-	-	4 760 628	-	-	4 760 628
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10 033 400	-	6 451 518	3 400	(5 058 950)	11 429 368



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	11 429 369	5 880 646	12 590 798



Руководитель Щуров Алексей Васильевич  
(расшифровка подписи)

5 марта 2024 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Организация Акционерное общество "Специализированный Застройщик "Первая Ипотечная Компания - Регион"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность  
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
41074364		
7729118074		
71.12.2		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	2 398 232	3 993 823
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 095 011	3 445 836
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	303 221	547 987
Платежи - всего	4120	(11 525 789)	(9 881 537)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 778 649)	(1 350 270)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 119)	(4 009)
процентов по долговым обязательствам	4123	(4 385 604)	(2 330 895)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(25 006)	(25 683)
вознаграждение заказчика	4126	(169 102)	(101 500)
финансирование строительства ИДП	4127	(4 145 133)	(5 043 466)
прочие платежи	4129	(1 021 176)	(1 025 714)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(9 127 557)	(5 887 714)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	7 809 431	16 732 308
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	154
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	3 652 761	1 772 310
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	1 500 000	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	2 656 670	14 959 844
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(145 039)	(1 500 000)
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	(145 039)	(1 500 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	7 664 392	15 232 308

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	12 389 531	18 574 877
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	7 572 240	10 857 698
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	4 817 291	7 717 179
Платежи - всего	4320	(11 183 301)	(32 867 500)
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	-	(20 209 878)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(11 154 329)	(7 159 038)
прочие платежи	4329	(28 972)	(5 498 584)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 206 230	(14 292 623)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(256 935)	(4 948 029)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	1 159 303	6 107 332
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	902 368	1 159 303
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель  
(подпись)

Щуров Алексей Васильевич  
(расшифровка подписи)

5 марта 2024 г.