

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

				<b>Коды</b>
	Форма по ОКУД	<b>0710001</b>		
	Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация <b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИЖОРСКАЯ"</b>	по ОКПО	<b>04005951</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>7743555005</b>		
Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес) <b>125599, г. Москва, ул. Ижорская, д. 6</b>				

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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1	Основные средства	1150	12 035	302 909	32 713
3.2	Доходные вложения в материальные ценности	1160	310 237	11 872	21 113
3.3	Финансовые вложения	1170	3 147 000	3 124 000	2 500 000
3.4	Отложенные налоговые активы	1180	155 420	115 873	59 166
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>3 624 692</b>	<b>3 554 654</b>	<b>2 612 992</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.5	Запасы	1210	11 353 863	4 589 903	866 115
3.6	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	9 125	4 726	8 725
3.7	Дебиторская задолженность	1230	445 169	222 814	34 467
3.8	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	16 046	23 000	-
3.9	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 296 951	65 274	51 599
	Прочие оборотные активы	1260	-	150	470
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>13 121 153</b>	<b>4 905 867</b>	<b>961 376</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>16 745 845</b>	<b>8 460 522</b>	<b>3 574 368</b>



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>				
3.10	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	190 831	190 831	190 831
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
3.11	Резервный капитал	1360	9 542	9 542	9 542
3.12	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 558)	(295 450)	(137 209)
	Итого по разделу III	1300	197 815	(95 077)	63 163
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.13	Заемные средства	1410	11 140 555	7 633 933	3 353 851
3.14	Отложенные налоговые обязательства	1420	122 596	24 153	6 766
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	11 263 151	7 658 085	3 360 617
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.15	Кредиторская задолженность	1520	5 009 123	896 328	149 962
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.16	Оценочные обязательства	1540	275 756	1 185	625
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	5 284 880	897 514	150 588
	<b>БАЛАНС</b>	1700	16 745 845	8 460 522	3 574 368



Руководитель

(подпись)

Шестакова Екатерина  
Александровна

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2022
Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИЖОРСКАЯ"</b>	по ОКПО	04005951		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7743555005		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
3.17	Выручка	2110	1 241 002	45 333
	в том числе:		-	-
3.18	Себестоимость продаж	2120	(807 483)	(256 736)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	433 519	(211 403)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
3.19	Управленческие расходы	2220	(76 245)	(23 772)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	357 274	(235 175)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.20	Проценты к получению	2320	195 049	177 218
3.20	Проценты к уплате	2330	(185 332)	(130 563)
3.21	Прочие доходы	2340	3 420	10 731
3.21	Прочие расходы	2350	(3 833)	(19 670)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	366 578	(197 459)
3.22	Налог на прибыль	2410	(73 686)	39 314
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(14 789)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(58 897)	39 314
	Прочее	2460	-	(71)
3.22	Чистая прибыль (убыток)	2400	292 892	(158 216)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	292 892	(158 216)
3.23	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_

(подпись)

Шестакова Екатерина  
Александровна

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2022
04005951	
7743555005	
71.12.2	
12267	16
384	

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	190 831	-	-	9 542	(137 209)	63 164
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	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(158 241)	(158 241)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(158 216)	(158 216)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
изменение учетной политики	3228	-	-	-	-	(25)	(25)



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	190 831	-	-	9 542	(295 450)	(95 077)
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	-	-	292 892	292 892
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	292 892	292 892
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	-	-	-	-	-	-
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 2022 г.	3300	190 831	-	-	9 542	(2 558)	197 815

**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	63 164	(158 216)	-	(95 052)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	(25)	-	(25)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	63 164	(158 241)	-	(95 077)
<b>В том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(137 209)	(158 216)	-	(295 425)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	(25)	-	(25)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(137 209)	(158 241)	-	(295 450)
<b>по другим статьям капитала</b>					
до корректировок	3402	200 373	-	-	200 373
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	200 373	-	-	200 373



3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	197 815	(95 077)	63 164



Щестакова Екатерина  
Александровна  
(расшифровка подписи)

(подпись)

Руководитель

20 марта 2023 г.



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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИЖОРСКАЯ"</b>	по ОКПО	<b>04005951</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7743555005</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	4 634 559	60 111
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	4 571 607	3 467
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	42 755	44 338
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	20 197	12 306
Платежи - всего	4120	(6 239 867)	(3 341 299)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(531 013)	(405 183)
в связи с оплатой труда работников	4122	(11 164)	(10 813)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 576)	(11 599)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(43 390)	(35 623)
расходный поток НДС в составе выплат	4126	(70 985)	(69 229)
финансирование строительства ИДП	4127	(5 510 848)	(2 782 242)
прочие платежи	4129	(70 891)	(26 610)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 605 308)	(3 281 188)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	35 606	121
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	121
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	33 954	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 652	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(50 000)	(791 020)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(144 020)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(127 000)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(50 000)	(520 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(14 394)	(790 899)



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	7 404 527	4 417 992
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	7 404 527	4 417 992
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	(4 553 148)	(332 230)
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	(4 553 148)	(332 230)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 851 379	4 085 762
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	1 231 677	13 675
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	65 274	51 599
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	1 296 951	65 274
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Шестакова Екатерина  
Александровна

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.



## Расчет стоимости чистых активов

### АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИЖОРСКАЯ"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	12 035	302 909	32 713
Доходные вложения в материальные ценности	1160	310 237	11 872	21 113
Финансовые вложения долгосрочные	1170	3 147 000	3 124 000	2 500 000
Отложенные налоговые активы	1180	155 420	115 873	59 166
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	11 353 863	4 589 903	866 115
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	9 125	4 726	8 725
Дебиторская задолженность*	1230	445 169	222 814	34 467
Финансовые вложения краткосрочные	1240	16 046	23 000	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 296 951	65 274	51 599
Прочие оборотные активы	1260	-	150	470
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>16 745 845</b>	<b>8 460 522</b>	<b>3 574 368</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	11 140 555	7 633 933	3 353 851
Отложенные налоговые обязательства	1420	122 596	24 153	6 766
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	-	-
Кредиторская задолженность	1520	5 009 123	896 328	149 962
Доходы будущих периодов **	1530	-	-	-
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	275 756	1 185	625
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>16 548 030</b>	<b>8 555 599</b>	<b>3 511 204</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>197 815</b>	<b>(95 077)</b>	<b>63 164</b>

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

\*\* - За исключением целевого финансирования и доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.