

# Калининградский Аудит

## Аудиторская компания

Россия, 236022, г. Калининград, Генделя, 5. Телефон/факс (4012) 21-88-03, 21-95-21

ИНН 3907014106, КПП 390701001, ОГРН 1023901644359, ОРНЗ 12006096704

E-mail: [kld.audit@baltnet.ru](mailto:kld.audit@baltnet.ru)

### АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Специализированный застройщик «Инвест-Ком» за 2023 год

Акционерам Акционерного общества «Специализированный застройщик «Инвест-Ком»

#### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Специализированный застройщик «Инвест-Ком» (ОГРН 1203900006694), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «Специализированный застройщик «Инвест-Ком» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 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 (финансовой) 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 лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

Руководство Акционерного общества «Специализированный застройщик «Инвест-Ком» несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

## **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в 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 (финансовой) 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 (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить 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 (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор,  
руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение (ОРНЗ 22006073823)



В.А. Волков

Аудиторская организация:

- Общество с ограниченной ответственностью аудиторская компания «Калининградский аудит»;
- ОГРН 1023901644359;
- место нахождения: 236022, Россия, город Калининград, улица Генделя, дом 5, телефон/факс (4012) 21-88-03, 21-95-21;
- юридический адрес: 236006, город Калининград, улица Генерала Павлова, 3;
- член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»;
- основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» 12006096704.

26 апреля 2024 г.

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТ-КОМ"</b>	ИНН	<b>3906392000</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>68.10</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей				
Местонахождение (адрес)	<b>236022, Калининградская область, г. Калининград, ул. Генделя, дом 5, офис 19</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО Калининградский Аудит"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>3907014106</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	<b>1023901644359</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>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3 845	-	-
2.1	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	3 845	-	-
	Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы	11502	-	-	-
	Оборудование к установке	11503	-	-	-
	Приобретение земельных участков	11504	-	-	-
	Приобретение объектов природопользования	11505	-	-	-
	Строительство объектов основных средств	11506	-	-	-
	Приобретение объектов основных средств	11507	-	-	-
	Расходы будущих периодов	11508	-	-	-
	Права пользования активами	11509	-	-	-
	Затраты на ремонт основных средств	11510	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	в том числе:				
	Паи	11701	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-

	в том числе: Перевод молодняка животных в основное стадо	11901	-	-	-
	Приобретение взрослых животных	11902	-	-	-
	Расходы будущих периодов	11903	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 845	-	-
<b>4.1</b>	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	1 764 279	1 907 106	1 028 301
	в том числе:				
	Материалы	12101	38 489	9 041	-
	Брак в производстве	12102	-	-	-
	Товары отгруженные	12103	-	-	-
	Товары	12104	834 269	1 493 246	-
	Готовая продукция	12105	-	-	-
	Расходы на продажу	12106	-	-	-
	Основное производство	12107	891 520	404 819	-
	Полуфабрикаты собственного производства	12108	-	-	-
	Вспомогательные производства	12109	-	-	-
	Обслуживающие производства и хозяйства	12110	-	-	-
	Расходы будущих периодов	12111	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 010	19	9
<b>5.1</b>	Дебиторская задолженность	1230	1 717 422	27 186	15 727
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	171 248	15 410	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	25 123	6 265	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	60 431	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12307	-	-	-
	Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	12308	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12309	1 460 620	5 511	-
	Расходы будущих периодов	12310	-	-	-
	Выполненные этапы по незавершенным работам	12311	-	-	-
	Оценочные обязательства	12312	-	-	-
	Расчеты с факторинговыми компаниями	12313	-	-	-
<b>3.1</b>	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	6 973	42 253	403 353
	в том числе:				
	Акции	12401	-	-	-
	Долговые ценные бумаги	12402	-	-	-
	Предоставленные займы	12403	-	-	-
	Вклады по договору простого товарищества	12404	-	-	-
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	12405	-	-	-
	Депозитные счета	12406	-	-	-
	Депозитные счета (в валюте)	12407	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	246 875	7 201	4 097
	в том числе:				
	Касса организации	12501	-	-	-
	Операционная касса	12502	-	-	-
	Касса организации (в валюте)	12503	-	-	-
	Касса по деятельности платежного агента	12504	-	-	-

	Расчетные счета	12505	246 875	7 201	4 097
	Валютные счета	12506	-	-	-
	Аккредитивы	12507	-	-	-
	Чековые книжки	12508	-	-	-
	Прочие специальные счета	12509	-	-	-
	Аккредитивы (в валюте)	12510	-	-	-
	Прочие специальные счета (в валюте)	12511	-	-	-
	Переводы в пути	12512	-	-	-
	Счет цифрового рубля	12513	-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	89	-
	в том числе:				
	Акцизы по оплаченным материальным ценностям	12601	-	-	-
	Денежные документы	12602	-	-	-
	Денежные документы (в валюте)	12603	-	-	-
	НДС по экспорту к возмещению	12604	-	-	-
	НДС, начисленный по отгрузке	12605	-	-	-
	Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	12606	-	-	-
	Расходы будущих периодов	12607	-	89	-
	Недостачи и потери от порчи ценностей	12608	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	3 736 560	1 983 854	1 451 488
	<b>БАЛАНС</b>	1600	3 740 405	1 983 854	1 451 488

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>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	230 247	-	-
	в том числе:		230 247	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством	13601	-	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	13602	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	270 958	270 961	38 884
	Итого по разделу III	1300	501 215	270 971	38 894
Б.3.	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	1 191 940	364 500	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	457 118	-	-
	Долгосрочные займы	14102	734 822	364 500	-
	Долгосрочные кредиты (в валюте)	14103	-	-	-
	Долгосрочные займы (в валюте)	14104	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 191 940	364 500	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	-	-
	Краткосрочные займы	15102	-	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	15104	-	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15105	-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	15106	-	-	-
	Краткосрочные кредиты (в валюте)	15107	-	-	-
	Краткосрочные займы (в валюте)	15108	-	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам (в валюте)	15109	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам (в валюте)	15110	-	-	-
	Проценты по краткосрочным займам (в валюте)	15111	-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам (в валюте)	15112	-	-	-
Б.3	Кредиторская задолженность	1520	590 506	1 348 384	1 412 595
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	67 218	1 339 691	1 412 326
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	24 257	6 700	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	6 975	1 940	186
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	39	34	1
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	49	19	82
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	-	-

	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15208	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	491 968	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	в том числе:				
	Целевое финансирование	15301	-	-	-
	Доходы, полученные в счет будущих периодов	15302	-	-	-
	Безвозмездные поступления	15303	-	-	-
	Предстоящие поступления по недостачам, выявленным за прошлые годы	15304	-	-	-
	Разница между суммой, подлежащей взысканию с виновных лиц, и балансовой стоимостью по недостачам ценностей	15305	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	125	-	-
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	125	-	-
	Резервы предстоящих расходов прочие	15402	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	1 456 620	-	-
	в том числе:				
	обязательства перед дольщиками	1551	1 456 620	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 047 250	1 348 384	1 412 595
	<b>БАЛАНС</b>	1700	3 740 405	1 983 854	1 451 488



Руководитель

{подпись}

Шаповалова Юлия  
Геннадьевна

(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.



**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2023 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2023
Организация	Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТ-КОМ"	по ОКПО			
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	3906392000		
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКВЭД 2	68.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
3	Выручка	2110	1 213 988	1 023 683
6	Себестоимость продаж	2120	(961 421)	(734 613)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	252 567	289 070
6	Коммерческие расходы	2210	(39 583)	(16 792)
6	Управленческие расходы	2220	(10 646)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	202 338	272 278
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	9 585	18 784
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	3 460	-
	Прочие расходы	2350	(59 537)	(853)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	155 846	290 209
	Налог на прибыль	2410	(40 349)	(58 131)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(40 349)	(58 131)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	115 497	232 078

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	115 497	232 078
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Шаповалова Юлия  
Геннадьевна

(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2023
3906392000	
68.10	
12267	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКПОФ / ОКФС

по ОКЕИ

Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"ИНВЕСТ-КОМ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

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	-	-	-	38 884	38 894
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	232 078	232 078
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	232 078	232 078
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	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	270 961	270 971
Увеличение капитала - всего: За 2023 г.	3310	-	-	114 750	-	115 497	230 247
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	115 497	115 497
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	114 750	X	-	114 750
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 2023 г.	3300	10	-	-	-	501 205	501 215

**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	501 215	270 970	38 893



Руководитель Шеня (подпись)  
 Шопалова Юлия Геннадьевна (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТ-КОМ"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>3906392000</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</b>	по ОКВЭД 2	<b>68.10</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 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1 229 682	1 051 932
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 215 660	1 033 148
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	14 022	18 784
Платежи - всего	4120	(1 965 202)	(1 768 578)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 816 168)	(1 713 274)
в связи с оплатой труда работников	4122	(911)	(826)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(40 349)	(52 898)
прочие платежи	4129	(107 774)	(1 580)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(735 520)	(716 646)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	131 775	362 700
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	40 800	362 700
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 810	-
прочие поступления	4219	89 165	-
Платежи - всего	4220	(98 771)	(7 450)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(4 086)	-
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	(5 520)	(7 450)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	(89 165)	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	33 004	355 250

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 178 483	534 500
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 178 483	534 500
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	(236 293)	(170 000)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(236 293)	(170 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	942 190	364 500
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	239 674	3 104
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	7 201	4 097
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	246 875	7 201
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Шаповалова Юлия  
Геннадьевна

(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)  
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убытки от обесценения		Поступило	Выбыло		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
		Всего	5120	-
в том числе:	5121	-	-	-

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период		
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-

## 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	спилено затрат как не давших положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-



Руководитель Шаповалова Юлия Геннадьевна  
(подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	4 086	-	(4 086)	-
	5250	за 2022г.	-	320 000	(320 000)	-	-
в том числе: Автомобиль EXEED TXL VIN VTDD24B8PD216158	5241	за 2023г.	-	4 086	-	(4 086)	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель

Шапалова Юлия  
Геннадьевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

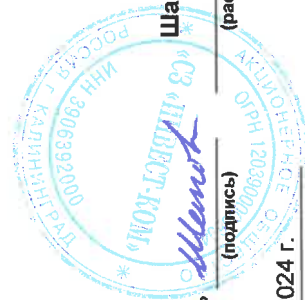
### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:											
	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305 5315	за 2023г. за 2022г.	42 253 403 353	- -	5 520 7 450	40 800 368 550	- -	- -	- -	6 973 42 253	- -
в том числе:											
займы	5306 5316	за 2023г. за 2022г.	42 250 403 350	- -	5 520 7 450	40 800 368 550	- -	- -	- -	6 970 42 250	- -
прочие	5307 5317	за 2023г. за 2022г.	3 3	- -	- -	- -	- -	- -	- -	3 3	- -
Финансовых вложений - итого	5300 5310	за 2023г. за 2022г.	42 253 403 353	- -	5 520 7 450	40 800 368 550	- -	- -	- -	6 973 42 253	- -

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321		-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326		-	-	-
5329		-	-	-
Иное использование финансовых вложений				



Шапалова Юлия  
Геннадьевна

(расшифровка подписи)

(подпись)

Руководитель

29 марта 2024 г.



**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2023г.	1 907 106	-	1 907 106	2 175 370	(2 318 197)	-	X	1 764 279	-	1 764 279	
	5420	за 2022г.	1 028 301	-	1 028 301	2 614 929	(1 736 124)	-	X	1 907 106	-	1 907 106	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	9 041	-	9 041	217 063	(187 615)	-		38 489	-	38 489	
	5421	за 2022г.	14	-	14	9 452	(425)	-		9 041	-	9 041	
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	1 493 246	-	1 493 246	1 431 972	(2 090 949)	-		834 269	-	834 269	
	5423	за 2022г.	1 028 287	-	1 028 287	2 183 866	(1 718 906)	-		1 493 246	-	1 493 246	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	404 819	-	404 819	486 701	-	-		891 520	-	891 520	
	5425	за 2022г.	-	-	-	404 819	-	-		404 819	-	404 819	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	39 583	(39 583)	-		-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	16 792	(16 792)	-		-	-	-	
	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Руководитель  (подпись)

Шаповалова Юлия Геннадьевна (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.





## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение					слисание на финансовый результат
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора							
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	364 500	1 391 776	-	(564 336)	-	-	-	-	-	1 191 940		
	5571	за 2022г.	-	534 500	-	(170 000)	-	-	-	-	-	364 500		
в том числе:														
кредиты	5552	за 2023г.	-	457 118	-	-	-	-	-	-	-	457 118		
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
займы	5553	за 2023г.	364 500	934 658	-	(564 336)	-	-	-	-	-	734 822		
	5573	за 2022г.	-	534 500	-	(170 000)	-	-	-	-	-	364 500		
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-		
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-		
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	1 348 384	603 492	-	(1 361 370)	-	-	-	-	-	590 506		
	5580	за 2022г.	1 412 594	1 089 117	155	(1 153 482)	-	-	-	-	-	1 348 384		
в том числе:														
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	1 339 691	572 225	-	(1 352 730)	-	-	-	-	-	559 186		
	5581	за 2022г.	1 412 326	1 080 548	-	(1 153 183)	-	-	-	-	-	1 339 691		
авансы полученные	5562	за 2023г.	6 700	24 257	-	(6 700)	-	-	-	-	-	24 257		
	5582	за 2022г.	-	6 700	-	-	-	-	-	-	-	6 700		
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	1 940	6 975	-	(1 940)	-	-	-	-	-	6 975		
	5583	за 2022г.	186	1 869	155	(270)	-	-	-	-	-	1 940		
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
прочая	5566	за 2023г.	53	35	-	-	-	-	-	-	-	88		
	5586	за 2022г.	82	-	-	(29)	-	-	-	-	-	53		
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-		
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-		
Итого	5550	за 2023г.	1 712 884	1 995 268	-	(1 925 706)	-	-	-	-	X	1 782 446		
	5570	за 2022г.	1 412 594	1 623 617	155	(1 323 482)	-	-	-	-	X	1 712 884		

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
 Шаповалова Юлия  
 Геннадьевна  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи)

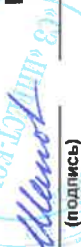
29 марта 2024 г.



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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	961 421	734 613
Расходы на оплату труда	5620	720	661
Отчисления на социальные нужды	5630	232	206
Амортизация	5640	240	-
Прочие затраты	5650	49 037	15 925
Итого по элементам	5660	1 011 650	751 405
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 011 650	751 405

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

Руководитель  (подпись)  
 Шаповалова Юлия Геннадьевна (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

## 7. Оценочные обязательства

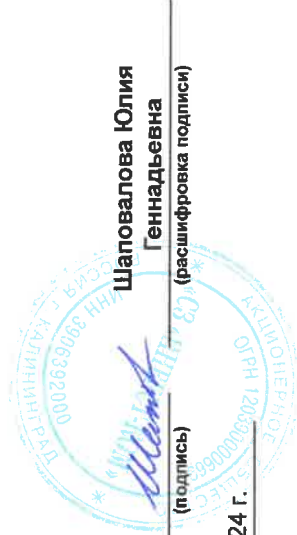
Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	125	-	-	125

Руководитель

Шаповалова Юлия  
Геннадьевна

(подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.



### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Руководитель Шаповалова Юлия Геннадьевна  
(подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.



## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		Получено	Возвращено	Получено	Возвращено
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
	5910	-	-	-	-
	5920	-	-	-	-
	5911	-	-	-	-
	5921	-	-	-	-

Руководитель

Шаповалова Юлия  
Геннадьевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.



**ПОЯСНЕНИЯ**  
**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНВЕСТ-КОМ»**  
**ЗА 2023 ГОД**

1. Общие сведения об организации.

- 1.1. Полное фирменное наименование: Акционерное общество «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНВЕСТ-КОМ» (далее по тексту «Общество»).
- 1.2. Адрес регистрации и местонахождения: 236022, РФ, Калининградская область, г. Калининград, ул. Гендаля, дом 5, офис 19. По состоянию на 31.12.2023г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.
- 1.3. Дата государственной регистрации 18.06.2020 года. Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц за основным номером 1203900006694. ИНН/КПП 3906392000/390601001.
- 1.4. Уставный капитал Общества составляет 10 тыс.руб.
- 1.5. Общество является малым предприятием.
- 1.6. Общество является специализированным заказчиком- застройщиком строительства.
- 1.7. Генеральный директор- Шаповалова Юлия Геннадьевна.
- 1.8. Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий (код ОКВЭД 41.20).

2. Аспекты учетной политики предприятия. Раскрытие информации в отчетности.

- 2.1. Бухгалтерский учет в организации ведет генеральный директор. Ввод и обработка информации ведется автоматизировано с применением бухгалтерской программы 1С: БСО 8.3.

В бухгалтерском учете общество формирует себестоимость строительства на суб.счете 20.01 отдельно по каждому объекту строительства. Учет затрат связанных с выполнением функций застройщика ведется отдельно по каждому объекту строительства.

Дебиторская задолженность. Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя их цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

При заключении ДДУ в учете на дату регистрации договора отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по передаче дольщику объекта строительства. Обязательства застройщика перед участниками договора участия в долевом

строительстве раскрываются в бухгалтерской отчетности соответственно в разделах «Долгосрочные обязательства» или «Краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса. Обязательства застройщика в балансе отражаются в краткосрочных обязательствах, по договорам срок исполнения, которых составляет менее 12 месяцев, и в долгосрочных обязательствах, если срок исполнения составляет более 12 месяцев, дата исполнения обязательств перед дольщиком определяется исходя из конечной даты передачи объекта долевого строительства, указанной в ДДУ с дольщиком.

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

Общество создает резерв сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением суммы резерва на финансовые результаты.

Организацией внесены необходимые изменения в учетную политику на 2023 год в связи переходом на новые стандарты учета:

- ФСБУ 5/2019 «Запасы»,
- 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»,
- 27/2022 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете»,
- 6/2020 «Основные средства»,
- 26/2020 «Капитальные вложения».

Способ перехода упрощенный. Изменения существенного влияния на бухгалтерскую отчетность не оказали.

Обществом внесены необходимые изменения в учетную политику на 2024 год в связи с переходом на новые стандарты учета нематериальных активов. Способ перехода упрощенный. Предстоящие изменения существенного влияния на бухгалтерскую (финансовую) отчетность не окажут.

Организация отражает последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 перспективно, согласно пункту 26 ФСБУ 26/2020.

Активы подлежат признанию в качестве объектов основных средств при единовременном выполнении условий, предусмотренных п. 4 ФСБУ 6/2020.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость ниже лимита - 100 000 руб.

Начисление амортизации по всем группам основных средств производится ежемесячно линейным способом.

Организация не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды до 2022 года, а одновременно корректирует балансовую стоимость основных средств на начало 2022 года, согласно пункту 49 ФСБУ 6/2020.

Организация отражает последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно.

Организация учитывает запасы для капитальных вложений на счете 10 «Материалы» на субсчетах соответствующих номенклатуре запасов (пункт 3 ФСБУ 5/2019, пункт 5 ФСБУ 26/2020).

Инвентаризация активов и обязательств проводится один раз в год, обязательно в срок с 01 октября по 31 декабря. Инвентаризация основных средств проводится один раз в три года.

Критерий существенности при раскрытии показателей- при формировании показателей бухгалтерской отчетности существенным показателем признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 10%.

## 2.2. Признание доходов и расходов.

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателями (или оказания услуг) «по методу начисления» и оформления им первичных документов. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и аналогичных платежей.

Выручка от реализации объектов недвижимого имущества признается организацией в бухгалтерском учете по дате передачи объекта (по дате подписания акта приемки-передачи объекта дольщиком (инвестором) либо иного аналогичного документа) независимо от даты регистрации права собственности покупателя на приобретаемый объект.

Выручка от оказания услуги застройщика, в отношении определенного создаваемого объекта недвижимости является доходом от оказания услуг заказчика по объекту долевого строительства.

Выручка от оказания услуг заказчика по объекту долевого строительства признается в бухгалтерском в момент передачи объекта долевого строительства дольщику по акту приема-передачи, и определяется как разница между ценой договора долевого участия и расходами на создание объекта долевого строительства.

Величина выручки от оказания услуг заказчика по объекту долевого строительства определяется как положительная разница между ценой договора долевого участия, отражаемой на счете 86 и затратами на строительство в готовом объекте, отражаемых на счете 20, и относится с дебета счета 86 в кредит счета 90 «Выручка».

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров.

Прочие расходы, в основном включают:

- проценты, уплачиваемые организацией за предоставленные ей в пользование денежные средства (кредиты, займы),
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов,
- госпошлина,
- штрафы, пени, неустойки,
- суммы списания дебиторской задолженности,
- прочие убытки.

Налоговый учет в организации ведется автоматизировано генеральным директором на основании данных бухгалтерского учета в специальных налоговых регистрах программы 1С: БСО 8.3.

Общество применяет общий налоговый режим.

### 3. Основные показатели деятельности Общества за 2023 год.

За 2023 год Обществом получены следующие показатели деятельности:

- выручка от оказания услуг составила – 1 213 988 тыс. руб
- коммерческие расходы – 39 583 тыс. руб
- прибыль от продаж составила –202 338 тыс. руб
- прочие доходы –3 460 тыс. руб
- прочие расходы – 59 537 тыс. руб
- налог на прибыль –40 349 тыс. руб
- чистая прибыль составила – 115 497 тыс. руб

В 2022 году Общество получило разрешение на строительство по объекту: многоквартирные дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу: РФ, Калининградская область, г. Калининград, ул. Дадаева, 55. Общество в 2023 году продолжает строительство этого объекта, а также привлекать участников долевого строительства.

Средняя численность работников – 2 человека. Фонд оплаты труда за 2023 год составил 715 тыс. руб.

### 4. Характеристика отдельных статей баланса.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах отражены в табличной форме в приложениях №1-9

Таблица 2- Структура заемных средств

Наименование Заимодавца	Сальдо на 31.12.2022г	Обороты за период		Сальдо на 31.12.2023г
		Поступило	Возвращено	
ВЕРХОЛАЗ ЕВГЕНИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ	114 750	114 750		
ИСК НОВЫЙ КАЛИНИНГРАД ООО		3 000	3 000	
Макаров Валерий Михайлович	114 750		89 165	203 915
Планета СЗ ООО	105 000	116 585	62 492	50 907
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АРТСТРОЙ АО		70 000	70 000	0
СТРОЙЗАКАЗ ЗАО		20 000	500 000	480 000
ТЕХНОСТРОЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК		180 000	180 000	0
ХОЛДИНГ СТРОЙ-ГАРАНТ ЗАО	30 000	60 000	30 000	0
Итого	364 500	564 335	934 657	734 822

### 5. Результаты инвентаризации.

В Обществе по состоянию на 01.01.2024 года была проведена инвентаризация имущества и обязательств. Недостач и излишков не установлено.

### 6. Оценочные резервы и оценочные обязательства.

Обществом не формировались резервы по сомнительным долгам, так как просроченной и не реальной для взыскания дебиторской задолженности инвентаризацией не выявлено. Условных активов и обязательств Общество не имеет.

У Общества на 31.12.2023 года отсутствуют условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В ходе операционной деятельности специалистами общества осуществляется мониторинг изменений налогового законодательства, изменений в практике толкования и применения норм действующего налогового законодательства.

#### 7. Объекты основных средств, полученные по договорам аренды.

Общество не имеет в аренде земельные участки, на которых осуществляется строительство объекта.

#### 8. Событие после отчетной даты.

На дату составления отчетности решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год и распределения чистой прибыли не принимались.

На момент составления пояснений объект строительства по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Дадаева, 55 не введен в эксплуатацию. После ввода объекта, Общество планирует передачу построенных объектов долевого строительства дольщикам, согласно заключенным договорам долевого строительства, в срок до 31 декабря 2024 года, что сформирует показатель выручки.

#### 9. Информация по сегментам.

В связи с тем, что Общество не имеет дочерних и зависимых обществ, не составляет сводную бухгалтерскую отчетность, информация по сегментам за отчетный период у Общества отсутствует.

#### 10. Сведения о государственной помощи.

Общество в отчетном периоде не получало государственной помощи.

#### 11. Сведения о прекращаемой деятельности.

Прекращение существенной части основной деятельности Обществом в отчетном периоде не осуществлялось и не планируется.

#### 12. Сведения об участии в совместной деятельности.

Обществом в отчетном периоде не осуществлялось участие в совместной деятельности.

#### 13. Изменения оценочных значений.

Сроки полезного использования основных средств и нематериальных активов, а также порядок (способ) их амортизации Обществом не изменяются.

Будущие экономические выгоды от использования амортизируемых активов не очевидны, их оценка Обществом не производилась.

Общество в целях изменения оценочных резервов не располагает новой информацией, которая отлична от той, которая использовалась при оценке

существующего положения дел в Обществе, а также ожидаемых будущих выгод и обязательств.

#### 14. Сведения об экологической деятельности.

Общество не оказывает на состояние окружающей среды ни положительного, ни отрицательного существенного воздействия.

#### 15. Информация о внешнеэкономической деятельности.

Общество не ведет внешнеэкономическую деятельность.

#### 16. Информация о существенных ошибках.

В отчетном периоде Общество не допускало существенных ошибок в учете и отчетности.

#### 17. Пояснения к отчету о движении денежных средств.

Характеристика структуры денежных средств:

- остаток денежных средств на расчетном счете составляет – 246 876 тыс. руб.

На отчетную дату 31.12.2023 года денежные средства участников долевого строительства на эскроу счетах в банке ПАО «Промсвязьбанк» составляют в сумме 1 478 207 тыс. руб.

Денежные потоки от текущих операций:

- поступления - 1 229 682 тыс. руб. Из них возврат подотчетных сумм, выданных в прошлые отчетные периоды отсутствует.

- платежи – 1 969 287 тыс. руб. из них: 1 820 254 тыс. руб. оплачено поставщикам, подрядчикам, прочим контрагентам за материалы, работы, услуги; 632 тыс. руб. направлено на оплату труда работников, включая НДФЛ и страховые взносы; прочие платежи составляет 148 401 тыс. руб.

Денежные потоки от инвестиционных операций:

- поступления – 131 775 тыс. руб. из них: 40 800 тыс. руб. возврат займов; возврат депозита составил 89 165 тыс. руб., а также проценты по депозиту 1 810 тыс. руб.

- платежи – 94 685 тыс. руб. из них: выданные займы составляет 5 520 тыс. руб., а также выданный депозит на сумму 89 165 тыс. руб.

По состоянию на отчетную дату есть возможности привлечь дополнительные денежные средства, но нет необходимости.

Существенные суммы денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией не имеются.

Сумма денежных потоков, связанных с поддержанием деятельности Общества на уровне существующих объемов производства, составила 1 965 202 тыс. руб.

Сумма денежных потоков, связанных с расширением деятельности составила 4086 тыс. руб.

Движения денежных средств, связанных с выбытием внеоборотных активов не производилось.

#### 18. Информация о связанных сторонах.

Связанными сторонами Общества являются:

Физические лица участники Общества: Макаров Павел Валерьевич

Юридические лица: ЗАО «СтройЗаказ» (ОГРН 1023900988715)

Физические лица: генеральный директор Шаповалова Юлия

Геннадьевна.

В 2023 г Общество привлекало беспроцентный займ у ЗАО СтройЗаказ на сумму 500 000 тыс. руб. На отчетную дату 31.12.2023г задолженность по займу составляет 480 000 тыс. руб.

В 2023 году акционером Общества Верхолаз Е.В. в соответствии с договором от 23.08.2023 передано в собственность Общества на безвозмездной основе денежные средства в общей сумме 114 750 тыс. руб., которые в 2022 году были переданы в виде займа.

Обществом в отчетном году участникам дивиденды не начислялись и не выплачивались.

Вознаграждения по окончании трудовой деятельности основному управленческому персоналу не выплачивались. Вознаграждения в виде опционов, акций, и выплаты на их основе не осуществлялись.

Резервы по сомнительным долгам со связанными сторонами не создавались. Списание дебиторской задолженности связанных сторон, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам не производилось.

#### 19. Информация о прибыли, приходящейся на акцию.

Уставный капитал на отчетную дату составляет 10 тыс. руб. и разделен на 10 000 штук обыкновенных именных бездокументарных акций. Уставный капитал за отчетный год не изменялся. В отчетном периоде чистая прибыль составила 115 497 тыс. руб. Прибыль на одну акцию за 2023 год составила 11,55 руб.

У Общества отсутствуют конвертируемые ценные бумаги или договоры о размещении обыкновенных акций по цене ниже рыночной стоимости. Дополнительного размещения акций нет. Сделок с обыкновенными акциями, договорами купли-продажи обыкновенных акций у эмитента по цене ниже их рыночной стоимости, совершенными после отчетной даты, но до даты подписания бухгалтерской отчетности нет.

Другой существенной информации в отношении показателей базовой и разводненной прибыли (убытка) на акцию нет.

#### 20. Информация о рисках хозяйственной деятельности.

Общество не подвержено существенным потенциальным рискам финансово-хозяйственной деятельности. Обществом принимаются меры за контролем ликвидности, а также за рисками неплатежеспособности. В настоящее время обострившаяся геополитическая ситуация в мире оказывает значительное негативное влияние на российскую экономику. С 22 февраля 2022 г. наблюдалось резкое увеличение курсов иностранных валют, вводятся новые экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц. Ввиду неопределенного и продолжительного характера указанных событий Общество не может надежно в денежном выражении оценить влияние этих событий на свое финансовое положение.

Обществом принимаются во внимание: геополитическая обстановка; ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями; меры, принимаемые в Российской



Федерации в ответ на внешнее санкционное давление; ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Влияние указанных обстоятельств на деятельность Общества оценивается как несущественное.

Руководство Общества оценило совокупное влияние указанных обстоятельств и считает, что сложившаяся ситуация не влияет на способность Общества продолжать свою деятельность в течении обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей годовой бухгалтерской отчетности.

#### 21. Заключительная часть.

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества, подготовленной в соответствии с действующими законодательно-нормативными актами по бухгалтерскому учету и отчетности Российской Федерации и принятой учетной политикой.

В бухгалтерской отчетности за 2023 год представлена полная и достоверная информация о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности, а также об изменениях его финансового положения.

Существенных отступлений от действующих правил бухгалтерского учета и отчетности нет.

Изменений содержания и формы бухгалтерского баланса, отчета о прибылях и убытках и пояснений к ним по сравнению с бухгалтерской отчетностью за 2022 год нет. Корректировка данных за период, предшествующий отчетному, не производилась.

Генеральный директор

29 марта 2024 года



Шаповалова Ю. Г.