



127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 1
тел.: +7 (495) 775-22-00
почтовый адрес: 127473, г. Москва, а/я 31
e-mail: info@finexpertiza.ru | www.finexpertiza.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
Акционерного общества
«ИНТЕКО»
за 2022 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам АО «ИНТЕКО»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «ИНТЕКО» (АО «ИНТЕКО», далее по тексту – «Общество», ОГРН 1027739188047, 107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д.28), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года;
- отчета о финансовых результатах за 2022 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за 2022 год;
 - отчета о движении денежных средств за 2022 год;
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 Обществу 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, ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Общество, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках проведения аудита в соответствии с МСА мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основой для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Общества, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством Общества допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Лицо, действующее от имени аудиторской организации на основании доверенности № ОБ/10722/23-ФЗ-35 от 01 июля 2022 г. сроком до 30 июня 2023 г. (ОРНЗ 22006036416)



Илья Валерьевич Красильников

Руководитель аудита, по результатам которого выпущено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006086660)

Елена Борисовна Петецкая

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза»,

ОГРН 1027739127734,

127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом 16, строение 1, этаж 6, помещение I, комната 29,

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),

ОРНЗ 12006017998

«12» апреля 2023 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2022
Организация	Акционерное общество «ИНТЕКО»	по ОКПО 17598496		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7703010975		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2 71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Акционерные общества / частная	12200	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес)	107078, Москва г, Садовая-Спасская ул, д. № 28			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФинЭкспертиза"

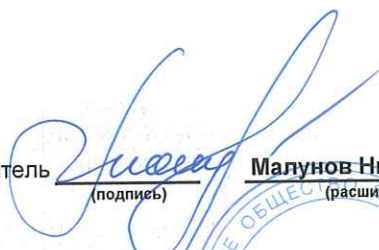
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7708096662
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027739127734

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
п.5	Нематериальные активы	1110	43 205	63 137	54 723
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
п.6	Основные средства	1150	852 718	881 458	650 377
п.6	Инвестиционная недвижимость	1160	233 196	785 546	2 819 337
п.7	Финансовые вложения	1170	4 590 226	4 354 232	2 305 714
п.18	Отложенные налоговые активы	1180	1 162 507	3 349 010	2 527 206
п.11	Прочие внеоборотные активы	1190	27 586	6 870	475 544
	Итого по разделу I	1100	6 909 438	9 440 254	8 832 901
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
п.8	Запасы	1210	29 457 685	59 792 759	42 980 977
	в том числе:				
	Затраты по объектам долевого строительства	12101	26 127 767	57 503 739	39 639 112
	Затраты по строительству объектов недвижимости, кроме долевого строительства	12102	43 093	8 546	67 117
	Недвижимость на продажу	12103	3 127 246	1 866 528	2 311 942
	Прочие запасы	12104	159 579	400 537	952 191
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	17 327	84 738	-
п.9	Дебиторская задолженность	1230	3 585 177	4 435 717	11 255 181
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем 12 месяцев после отчетной даты) в том числе:	1231	1 129 634	449 199	2 015 879
	Средства, направленные на строительство объектов долевого строительства	12311	103 619	296 485	1 318 751
	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты), в том числе:	1232	2 455 543	3 986 518	9 239 302
	Средства, направленные на строительство объектов долевого строительства	12321	1 678 075	2 903 548	3 512 545
	Предоставленные беспроцентные займы	12322	82 104	100 957	5 314 416

п.7	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	149 129	181 633	1 234 363
п.10	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 590 567	5 004 440	3 588 927
п.11	Прочие оборотные активы	1260	325 931	1 268 453	1 566 311
	в том числе:				
	Непредъявленная к оплате выручка	12601	229 085	1 129 315	1 285 243
	Итого по разделу II	1200	35 125 815	70 767 740	60 625 759
	БАЛАНС	1600	42 035 253	80 207 994	69 458 660

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
п.12	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 501 200	1 501 200	1 501 200
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1	11 785 000	11 785 000
	Резервный капитал	1360	540	540	540
п.12	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	5 218 938	(16 224 903)	(10 783 946)
	Итого по разделу III	1300	6 720 679	(2 938 163)	2 502 794
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п.13	Заемные средства	1410	4 815 159	12 971 030	25 940 134
п.18	Отложенные налоговые обязательства	1420	236 662	408 684	507 741
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
п.11	Прочие обязательства	1450	381 816	1 184 174	1 529 606
	Итого по разделу IV	1400	5 433 637	14 563 888	27 977 481
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п.13	Заемные средства	1510	12 423 239	16 976 166	73 741
п.15	Кредиторская задолженность	1520	15 953 091	49 393 218	36 105 355
	в том числе:				
	Обязательства Застройщика по договорам долевого строительства (за исключением счетов эскроу)	15201	13 286 979	45 398 388	32 086 756
	Задолженность участников долевого строительства (за исключением счетов эскроу)	15202	(47 731)	(155 381)	(317 938)
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
п.14	Оценочные обязательства	1540	1 409 051	2 096 951	1 092 937
п.11	Прочие обязательства	1550	95 556	115 934	1 706 352
	Итого по разделу V	1500	29 880 937	68 582 269	38 978 385
	БАЛАНС	1700	42 035 253	80 207 994	69 458 660

Руководитель



(подпись)

Малунов Николай Сергеевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация Акционерное общество «ИНТЕКО»

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Акционерные общества / частная

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2022
17598496		
7703010975		
71.12.2		
12200	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
п.16	Выручка	2110	61 787 209	10 569 446
п.16	Себестоимость продаж	2120	(41 343 384)	(6 691 640)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	20 443 825	3 877 806
п.16	Коммерческие расходы	2210	(1 015 507)	(1 042 252)
п.16	Управленческие расходы	2220	(3 543 304)	(2 304 028)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	15 885 014	531 526
	Доходы от участия в других организациях	2310	1 169 593	400 000
	Проценты к получению	2320	632 027	243 930
	Проценты к уплате	2330	(1 234 714)	(1 133 834)
п.17	Прочие доходы	2340	1 038 007	6 214 226
п.17	Прочие расходы	2350	(3 086 083)	(12 413 074)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	14 403 844	(6 157 226)
п.18	Налог на прибыль	2410	(4 745 003)	920 861
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(2 730 523)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(2 014 480)	920 861
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	9 658 841	(5 236 365)

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	-	-
п. 12	Совокупный финансовый результат периода	2500	9 658 841	(5 236 365)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Малунов Николай

Сергеевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация Акционерное общество «ИНТЕКО»

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Акционерные общества / частная

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды	
0710004	
31	12 2022
17598496	
7703010975	
71.12.2	
12200	16
384	

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	1 501 200	-	11 785 000	540	(10 783 946)	2 502 794
<u>За 2021 г.</u>							
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	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(5 440 957)	(5 440 957)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(5 236 365)	(5 236 365)
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	-	-	-	-	(222 731)	(222 731)
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение учетной политики	3228	-	-	-	-	18 139	18 139

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	1 501 200	-	11 785 000	540	(16 224 903)	(2 938 163)
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	21 443 841	21 443 841
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	9 658 842	9 658 842
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
направление добавочного капитала на погашение убытков прошлых лет	3317	-	-	-	-	11 784 999	11 784 999
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	(11 784 999)	-	-	(11 784 999)
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	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
направление добавочного капитала на погашение убытков прошлых лет	3328	-	-	(11 784 999)	-	-	(11 784 999)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	1 501 200	-	1	540	5 218 938	6 720 679

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	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	2 502 794	(5 236 365)	(222 731)	(2 956 302)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	18 139	-	18 139
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	2 502 794	(5 218 226)	(222 731)	(2 938 163)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(10 783 946)	(5 236 365)	(222 731)	(16 243 042)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	18 139	-	18 139
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(10 783 946)	(5 218 226)	(222 731)	(16 224 903)
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	6 720 679	(2 938 163)	2 502 794



(Handwritten signature)
 (подпись)

Малунов Николай Сергеевич
 (расшифровка подписи) СКВА

Руководитель

30 марта 2023 г.

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

Организация Акционерное общество «ИНТЕКО»
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности Акционерные общества / частная
 Единица измерения: в тыс. рублей

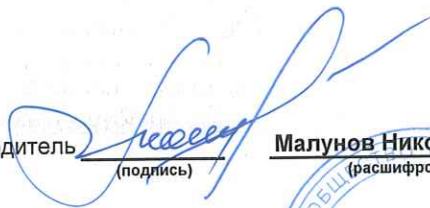
Дата (число, месяц, год) _____
 Форма по ОКУД _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД 2 _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2022
17598496		
7703010975		
71.12.2		
12200	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	14 839 973	18 464 518
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	14 136 321	14 091 070
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	21 948	33 085
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от продажи земельных участков	4114	268 000	266 000
по операциям уступки права требования	4115	13 648	3 158 831
возврат беспроцентных займов дочерним обществом	4116	19 688	638 768
проценты от размещения денежных средств на депозитных счетах и банковских вкладах	4117	373 611	165 257
прочие поступления	4119	6 757	111 507
Платежи - всего	4120	(21 966 365)	(28 393 102)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(10 333 067)	(16 975 950)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 612 174)	(1 914 449)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 345 951)	(1 278 224)
налога на прибыль организаций	4124	(2 660 651)	(34 690)
расчеты по НДС	4125	(1 697 646)	(3 199 705)
прочие налоги и сборы (кроме НДС и налога на прибыль)	4126	(155 332)	(149 027)
штрафы, пени, неустойки и иные аналогичные платежи	4127	(1 135 301)	(436 776)
беспроцентные займы дочерним обществам	4128	(708 413)	(187 649)
вклад в имущество дочернего общества		(96 945)	(2 569 305)
возврат полученного инвестиционного взноса		(115 933)	(1 520 641)
прочие платежи	4129	(104 952)	(126 686)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(7 126 392)	(9 928 584)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 307 555	2 329 914
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	536	4 177
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	1 156 188
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	137 425	729 360
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 169 594	440 189
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(765 621)	(3 519 566)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(33 621)	(191 959)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(1 147 390)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(732 000)	(2 180 217)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	541 934	(1 189 652)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	14 129 349	19 803 651
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	14 129 349	19 803 651
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	(10 958 764)	(7 269 902)
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(10 868 397)	(7 182 713)
комиссии банка, связанные с привлечением финансирования	4324	(90 367)	(87 189)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 170 585	12 533 749
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(3 413 873)	1 415 513
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	5 004 440	3 588 927
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 590 567	5 004 440
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Малунов Николай Сергеевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 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		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		начислено амортизации	первоначальная стоимость		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	74 964	(20 566)	3 305	(9 604)	7 456	(16 688)	-	-	68 664	(29 797)
	5110	за 2021г.	56 004	(11 729)	18 959	-	-	(8 837)	-	-	74 964	(20 566)
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	10 570	(5 314)	-	(5 037)	4 478	(863)	-	-	5 533	(1 698)
	5111	за 2021г.	10 123	(3 950)	447	-	-	(1 363)	-	-	10 570	(5 314)
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5102	за 2022г.	10 060	(3 590)	3 305	(978)	978	(1 209)	-	-	12 387	(3 821)
	5112	за 2021г.	10 060	(2 707)	-	-	-	(883)	-	-	10 060	(3 590)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5103	за 2022г.	54 334	(11 663)	-	(3 590)	2 000	(14 616)	-	-	50 744	(24 278)
	5113	за 2021г.	35 822	(5 071)	18 512	-	-	(6 591)	-	-	54 334	(11 663)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	7	26	25
в том числе:				
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5131	7	22	22
Прочие нематериальные активы	5132	-	3	2
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5133	-	1	1

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период			На конец периода			
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы					
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
				принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР		
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	8 740	(16 218)	(3 305)	4 338
	5190	за 2021г.	10 448	(39)	(18 959)	8 740
в том числе:	5181	за 2022г.	3 243	61	(3 304)	-
	5191	за 2021г.	2 421	861	(39)	3 243
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5182	за 2022г.	2 607	15 060	(13 329)	4 338
	5192	за 2021г.	7 103	14 017	(18 513)	2 607
Прочие нематериальные активы	5183	за 2022г.	2 889	-	(2 889)	-
	5193	за 2021г.	924	3 336	(924)	2 889



Руководитель Малунов Николай Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

2. Основные средства 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода			
			На начало года		Выбыло объектов		Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета инвестиционной недвижимости) - всего	5200	за 2022г.	1 329 400	(520 734)	(834)	834	-	-	1 415 281	(639 074)
	5210	за 2021г.	1 084 105	(518 581)	(824 974)	98 979	(97 116)	9 150	1 329 400	(520 735)
в том числе:										
	Производственный и хозяйственный инвентарь	5201	за 2022г.	34 376	(16 316)	(834)	834	(4 082)	-	34 648
	5211	за 2021г.	48 442	(37 126)	(26 736)	24 486	(3 677)	-	34 376	(16 317)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2022г.	91 407	(63 017)	-	-	(5 828)	(733)	92 420	(89 578)
	5212	за 2021г.	105 141	(98 198)	(15 060)	38 011	(2 830)	-	91 407	(63 017)
Офисное оборудование	5203	за 2022г.	19 465	(15 100)	-	-	(3 572)	(6 558)	33 833	(25 230)
	5213	за 2021г.	24 312	(20 057)	(12 013)	7 933	(2 976)	-	19 465	(15 100)
Другие виды основных средств	5204	за 2022г.	9 800	(265)	-	-	(1 040)	(38)	9 800	(1 343)
	5214	за 2021г.	43	(24)	(43)	108	(349)	-	9 800	(265)
Здания	5205	за 2022г.	1 142 555	(397 049)	-	-	(54 207)	(28 819)	1 142 208	(480 074)
	5215	за 2021г.	899 294	(340 384)	(97 298)	27 988	(80 637)	9 150	1 142 555	(397 049)
Сооружения	5206	за 2022г.	31 797	(28 987)	-	-	(2 717)	-	31 797	(31 704)
	5216	за 2021г.	32 577	(22 793)	(780)	453	(6 647)	-	31 797	(28 987)
Земельные участки	5207	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5217	за 2021г.	-	-	(673 044)	-	-	-	-	-
Арендное имущество ППА	5208	за 2022г.	-	-	-	-	(10 410)	-	66 574	(10 410)
	5218	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе инвестиционной недвижимости - всего	5220	за 2022г.	819 287	(33 740)	(3 653)	1 677	(5 161)	(674 839)	945 259	(712 063)
	5230	за 2021г.	2 868 603	(49 266)	(3 712 949)	35 487	(19 764)	450	819 286	(33 740)
в том числе:										
	Здания (инвестиционная недвижимость)	5221	за 2022г.	138 667	(27 614)	(3 653)	1 677	(4 597)	(1 795)	264 639
	5231	за 2021г.	194 340	(45 469)	(71 308)	30 771	(12 720)	450	138 667	(27 614)
Земельные участки	5222	за 2022г.	673 044	-	-	-	-	(673 044)	673 044	(673 044)
	5232	за 2021г.	2 670 466	-	(3 638 375)	-	-	-	673 044	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5223	за 2022г.	7 576	(6 126)	-	-	(564)	-	7 576	(6 690)
	5233	за 2021г.	3 797	(3 797)	(3 265)	4 715	(7 044)	-	7 576	(6 126)

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 2022г.	72 793	150 946	(1 115)	(146 113)	76 511
	5250	за 2021г.	59 149	976 881	-	(963 237)	72 793
в том числе: ПРОЧЕЕ	5241	за 2022г.	72 793	150 946	(1 115)	(146 113)	76 511
	5251	за 2021г.	59 149	976 881	-	(963 237)	72 793

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	544	505
в том числе:			
Пожарная и охранная сигнализация (Садовая-Славская, 28)	5261	544	-
Сервер Proliant DL380p Gen8 E5-2609 Rack 2U Xenon4C	5262	-	76
Тахеометр LEICA TS10 I R1000 (1", EGL) №3302811	5263	-	143
Сервер DELL R730xd 12LFF/Enter/2x2680v4/265GB 8x32GB + комплектующие	5264	-	286
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	233 196	785 646	2 819 337
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	120 313	1 512 242	139 158
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	3 288	3 442	3 596
Основное средство, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	486 546	511 180
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Малунов Николай
Сергеевич
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

30 марта 2023 г.

3. Финансовые вложения 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		наращения за период		первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка	
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка	Поступило	выбыло (погашено)			начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	4 625 216	(270 984)	2 410 000	(1 775 382)	97 382	5 259 834	(669 608)
	5311	за 2021г.	2 614 198	(308 484)	4 306 320	(2 295 302)	37 500	4 625 216	(270 984)
в том числе:									
Вклады (доли+акции) (Г)	5302	за 2022г.	2 599 355	(270 984)	-	(97 382)	97 382	2 501 974	(669 608)
	5312	за 2021г.	2 612 466	(308 484)	2 271 773	(2 284 883)	37 500	2 599 355	(270 984)
Ценные бумаги	5303	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5313	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Предоставленные займы	5304	за 2022г.	1 678 000	-	2 410 000	(1 678 000)	-	2 410 000	-
	5314	за 2021г.	1 732	-	1 678 000	(1 732)	-	1 678 000	-
Прочие	5315	за 2022г.	347 860	-	356 547	(8 687)	-	347 860	-
	5305	за 2022г.	273 736	(92 103)	-	(35 964)	3 460	237 773	(88 644)
	5315	за 2021г.	1 326 546	(92 183)	179 901	(1 232 711)	80	273 736	(92 103)
в том числе:									
Вклады (акции)	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Ценные бумаги	5307	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5317	за 2021г.	1 174 933	-	-	(1 174 933)	-	-	-
Предоставленные займы	5308	за 2022г.	90 376	(88 644)	-	(1 732)	-	88 644	(88 644)
	5318	за 2021г.	148 154	(88 724)	-	(57 778)	80	90 376	(88 644)
Депозитные вклады	5309	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5319	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Прочие		за 2022г.	183 360	(3 459)	-	(34 232)	3 460	149 129	-
	5320	за 2021г.	3 459	(3 459)	179 901	-	-	183 360	(3 459)
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	4 898 952	(363 087)	2 410 000	(1 811 346)	100 842	5 497 607	(758 252)
	5310	за 2021г.	3 940 744	(400 667)	4 486 221	(3 528 013)	37 580	4 898 952	(363 087)

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	1 164 103	1 164 103
в том числе:				
акции	5321	-	1 164 103	1 164 103
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	625 522	-
в том числе:				
Доли	5326	-	-	-
векселя	5327	-	625 522	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Малунов Николай
Сергеевич
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

30 марта 2023 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 (выдаями)		себе-стоимость		величина резерва под снижение стоимости		балансовая стоимость	
Запасы - всего	5400	за 2022г.	61 096 483	(1 303 724)	59 792 759	12 750 156	(42 957 933)	404 481	(531 777)	X	30 888 706	(1 431 021)	29 457 685											
	5420	за 2021г.	44 446 382	(1 465 405)	42 980 977	46 235 321	(32 255 686)	183 934	(22 253)	X	61 096 483	(1 303 724)	59 792 759											
в том числе:	5401	за 2022г.	13 411	-	13 411	80 281	(48 591)	-	-	(20 553)	24 548	-	24 548											
	5421	за 2021г.	10 615	-	10 615	49 815	(46 245)	-	-	(773)	13 411	-	13 411											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	2 932 628	(1 066 100)	1 866 528	27 610	(156 491)	166 856	(523 632)	1 746 374	4 550 121	(1 422 875)	3 127 246											
	5423	за 2021г.	3 548 115	(1 236 173)	2 311 942	204 800	(1 517 265)	183 658	(13 584)	696 978	2 932 628	(1 066 100)	1 866 528											
Товары и готовая продукция отпущенные	5404	за 2022г.	409 206	(8 669)	400 537	-	(1 800 249)	8 669	-	1 550 622	159 579	-	159 579											
	5424	за 2021г.	952 191	-	952 191	1 298 223	(1 874 414)	-	(8 669)	33 206	409 206	(8 669)	400 537											
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	313 223	(301 191)	-	-	6 514	18 546	-	18 546											
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	1 002 137	(1 015 507)	-	-	13 370	-	-	-											
	5426	за 2021г.	-	-	-	1 042 252	(1 042 252)	-	-	-	-	-	-											
Затраты по строительству объектов недвижимости	5407	за 2022г.	57 741 240	(228 955)	57 512 285	11 326 905	(39 635 906)	228 955	(8 145)	(3 296 327)	26 135 912	(8 145)	26 127 767											
	5428	за 2021г.	39 935 460	(229 232)	39 706 228	43 640 232	(27 775 510)	276	-	(729 411)	57 741 240	(228 955)	57 512 285											

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445	- -	- 15 420 122	- 14 459 551
Имущественные права по объекту: МЖК "Садовые кварталы", квартал 473 района "Хамовники, ул. Усачева, д.11	5446	-	15 420 122	14 459 551



Малунов Николай
Сергеевич
(расшифровка подписи) ОСКВА

Руководитель _____
(подпись)

30 марта 2023 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменение за период	Изменение резерва по сомнительным долгам	На конец периода	
			учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам			учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	449 199	-	680 435	-	1 129 634	-
	5521	за 2021г.	2 015 879	-	(1 566 680)	-	449 199	-
В том числе:								
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	102 121	-	(96 326)	-	5 795	-
	5522	за 2021г.	266 000	-	(163 879)	-	102 121	-
	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	50 293	-	969 927	-	1 020 220	-
	5524	за 2021г.	431 128	-	(380 835)	-	50 293	-
Средства направленные на стройку	5505	за 2022г.	296 785	-	(193 166)	-	103 619	-
	5525	за 2021г.	1 318 751	-	(1 021 966)	-	296 785	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	4 390 109	(403 591)	(1 777 411)	(246 436)	2 612 898	(157 155)
	5530	за 2021г.	12 934 762	(3 695 460)	(8 544 653)	(3 291 869)	4 390 109	(403 591)
В том числе:								
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	399 009	(1 002)	(348 683)	(1 002)	50 326	(977)
	5531	за 2021г.	173 821	(966)	225 188	(36)	399 009	(1 002)
	5512	за 2022г.	56 859	(645)	(56 859)	(645)	-	-
	5532	за 2021г.	57 326	(50)	(467)	(595)	56 859	(645)
Прочая	5513	за 2022г.	1 030 693	(401 944)	(146 396)	(244 789)	884 297	(157 155)
	5533	за 2021г.	9 191 070	(3 694 444)	(8 160 377)	3 292 500	1 030 693	(401 944)
Средства направленные на стройку	5514	за 2022г.	2 903 548	-	(1 225 473)	-	1 678 075	-
	5534	за 2021г.	3 512 545	-	(608 997)	-	2 903 548	-
Итого	5500	за 2022г.	4 839 308	(403 591)	(1 096 976)	(246 436)	3 742 332	(157 155)
	5520	за 2021г.	14 950 641	(3 695 460)	(10 111 333)	(3 291 869)	4 839 308	(403 591)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	180 031	22 876	779 633	535 453	8 733 074	5 037 614
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	1 279	302	3 776	2 800	19 457	18 491
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	24 970	22 574	519 664	519 064	319 055	319 055
прочая	5543	153 782	-	256 193	13 589	8 394 562	4 700 118
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменение за период	Остаток на конец периода	
					на начало года	на конец периода
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	14 155 204	(8 958 229)	5 196 975	5 196 975
	5571	за 2021г.	27 469 740	(13 314 536)	14 155 204	14 155 204
в том числе:						
кредиты	5552	за 2022г.	12 971 030	(8 155 871)	4 815 159	4 815 159
	5572	за 2021г.	25 940 134	(12 969 104)	12 971 030	12 971 030
займы	5553	за 2022г.	-	-	-	-
	5573	за 2021г.	31 270	(31 270)	-	-
прочая	5554	за 2022г.	1 184 174	(802 358)	381 816	381 816
	5574	за 2021г.	1 529 606	(345 432)	1 184 174	1 184 174
	5555	за 2022г.	-	-	-	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	66 485 318	(38 013 434)	28 471 885	28 471 885
	5580	за 2021г.	37 885 448	28 599 870	66 485 318	66 485 318
в том числе:						
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	1 504 296	(96 089)	1 408 207	1 408 207
	5581	за 2021г.	1 455 321	48 975	1 504 296	1 504 296
авансы полученные	5562	за 2022г.	1 113 336	(272 405)	840 928	840 928
	5582	за 2021г.	2 269 070	(1 155 734)	1 113 336	1 113 336
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	23 615	190 281	213 896	213 896
	5583	за 2021г.	54 277	(30 662)	23 615	23 615
кредиты	5564	за 2022г.	16 976 166	(4 552 927)	12 423 239	12 423 239
	5584	за 2021г.	73 741	16 902 425	16 976 166	16 976 166
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	1 592 628	(1 223 469)	369 159	369 159
	5586	за 2021г.	2 264 221	(671 593)	1 592 628	1 592 628
Расчеты по оплате труда	5567	за 2022г.	32 271	(32 261)	10	10
	5587	за 2021г.	-	32 271	32 271	32 271
Обязательства Застройщика по договорам ДДУ	5568	за 2022г.	45 398 388	(32 134 206)	13 264 180	13 264 180
	5588	за 2021г.	32 086 756	13 311 632	45 398 388	45 398 388
Задолженность участников долевого строительства	5569	за 2022г.	(155 381)	107 650	(47 731)	(47 731)
	5589	за 2021г.	(317 936)	162 557	(155 381)	(155 381)
Итого	5550	за 2022г.	80 640 522	(46 971 663)	33 668 860	33 668 860
	5570	за 2021г.	65 355 188	15 285 334	80 640 522	80 640 522

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	13 334 221	20 245 989
Расходы на оплату труда	5620	2 759 784	1 716 079
Отчисления на социальные нужды	5630	494 656	365 337
Амортизация	5640	89 080	78 576
Прочие затраты	5650	1 528 675	1 489 143
Итого по элементам	5660	18 206 416	23 895 124
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост (-)): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(13 857 204)
Изменение остатков (уменьшение (+)): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	27 695 779	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	45 902 195	10 037 920

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



Руководитель Мадунов Николай Сергеевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 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	2 096 951	1 833 352	(2 210 062)	(311 189)	1 409 051
в том числе:						
Оценочные обязательства по вознаграждениям	5701	475 000	104 315	(477 161)	(68 482)	33 672
Оценочные обязательства по страховым взносам	5702	104 326	21 901	(118 291)	-	7 936
Резервы предстоящих расходов прочие	5703	1 517 625	1 707 134	(1 614 609)	(242 707)	1 367 443



Руководитель _____
(подпись)

Малунов Николай
Сергеевич
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	1 467 814	42 583 362	115 283 386
в том числе:				
Банковские гарантии ПАО Московский кредитный банк" за ООО "БЭЭС Констракшн"	5801	-	713 155	1 765 430
Банковская независимая гарантия ПАО "БАНК ФК ОТКРЫТИЕ за ЗАО "Фодд"	5802	1 320 172	2 427 728	965 128
Банковские гарантии ПАО "Уралсиб Банк" за ООО "АНТТЕК"	5803	-	644 707	601 584
Поручительства (AUREVO LIMITED, АО "Вип-Центр", ООО "Исакиевский отель", АО "КРИОН", ООО "Магистрат", ООО ТД "Нежинская", АО "СТРОЙТЕХИНВЕСТ")	5804	-	36 833 590	109 292 117
Залог ипотека (АО "КРИОН", ООО "Исакиевский отель")	5805	-	443 609	531 699
Залог движимого имущества (АО "КРИОН")	5806	-	706	706
Залог ценных бумаг (AUREVO LIMITED)	5807	-	1 501 200	1 501 200
Вексель (ПАО "Национальный банк ТРАСТ")	5808	-	-	625 522
Банковские гарантии ПАО СБЕРБАНК за ООО "КСС"	5809	-	18 667	-
Банковская гарантия ПАО УРАЛСИБ банк		147 642	-	-
Выданные - всего	5810	32 319 223	86 724 293	41 741 406
в том числе:				
акции, векселя, в том числе за третьих лиц	5811	-	29 527	655 059
доли, в том числе а третьих лиц	5812	-	100	110
денежные средства, в том числе за третьих лиц	5813	5 478 491	3 935 298	102 000
земельные участки, в том числе за третьих лиц	5814	5 349 427	8 212 906	4 181 204
основные средства, в том числе за третьих лиц	5815	-	1 705 237	1 041 527
имущественные права	5816	21 491 305	72 841 224	35 761 506

Руководитель

(подпись)



Малунов Николай
Сергеевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

**Пояснения к
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах**

АО «ИНТЕКО»

за 2022 год

Оглавление

1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	3
2.	СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ	4
3.	ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ В БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ	7
4.	ПРИНЦИП НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
5.	НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ	8
6.	ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	8
7.	ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	9
8.	ЗАПАСЫ	10
9.	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	13
10.	ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА	13
11.	ПРОЧИЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	14
12.	КАПИТАЛ	15
13.	ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА	15
14.	ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	15
15.	КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	16
16.	ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	16
17.	ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	19
18.	РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ	20
19.	СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ	20
20.	УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ	24
21.	СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2022 г.	24
22.	ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	24

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «ИНТЕКО» за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели показаны в круглых скобках.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Наименование организации: Акционерное общество «ИНТЕКО» (сокращенно – АО «ИНТЕКО» далее – Общество). ОГРН 1027739188047 от 13.09.2002, ИНН: 7703010975, КПП: 770801001.

Юридический адрес Общества: 107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28. Дата регистрации Общества: 21 июня 1994 г.

Общество осуществляет следующие основные виды деятельности:

- деятельность Заказчика-Застройщика, генерального подрядчика ОКВЭД: 71.12.2;
- инвестиционно-строительная деятельность;
- реализация объектов недвижимости, имущественных прав;
- сдача в аренду объектов основных средств.

Численность сотрудников Общества на 31 декабря 2022 г. составила 454 человека (на 31 декабря 2021 г. – 469 человек).

Состав совета директоров и исполнительного органа Общества представлен следующим образом:

Ф.И.О.	Должность
Совет директоров	
Кульбикова Елена Васильевна	Председатель Совета директоров
Тулупов Алексей Викторович	Член Совета директоров
Бельских Иван Геннадьевич	Член Совета директоров
Демиралай Селим Оздин	Член Совета директоров
Асаченков Алексей Александрович	Член Совета директоров
Полетика Андрей Константинович	Член Совета директоров
Фомин Константин Александрович	Член Совета директоров
Единоличный исполнительный орган	
Тулупов Алексей Викторович	Президент

Общество является Застройщиком следующих объектов строительства:

Корпус/очередь строительства	ТЭП					Текущая готовность объекта, %	Планируемый срок ввода объекта
	Общая площадь, (тыс. кв.м)	Площадь квартир, (тыс. кв.м)	Площадь НП, (тыс. кв.м)	Площадь кладовых помещений, (тыс. кв.м)	Площадь мото и машино мест, (тыс. кв.м)		
ЖК «Вестердам» на участке с кадастровым номером 77:07:0012010:15272 на пересечении Аминьевского шоссе с Киевским направлением МЖД. Строительство объектов осуществляется с использованием счетов-эскроу.							
2 очередь 1 этап, корпус 3	80,71	42,65	0,91	1,57	5,77	100%	Объект полностью введен 26.09.2022г.
2 очередь 2 этап, корпуса 4, 5, 6	92,92	52,58	0,99	0,92	6,44	91%	Объект полностью введен 24.05.2022г.
3 очередь, детский сад на 260 мест	4,81					23%	Объект полностью введен 30.05.2022г.

ЖК «West Garden» на участке с кадастровыми номерами 77:07:0000000:4881 и 77:7:13001:5388 на пересечении улицы Минской с Киевским направлением МЖД в пойме реки Раменки (ЗАО). Строительство объектов осуществляется с использованием счетов-эскроу.							
2 очередь 7-14,16	130,10	72,82	2,13	2,23	12,45	85%	Подались на ЗОС. Ориентировочная дата ввода 27.03.2023г.
3 очередь 15,17-19	46,20	26,62	1,10	-	2,10	1%	01.08.2024
ЖК «Садовые Кварталы» на земельных участках с кадастровыми номерами 77:01:0005010:1011, 77:01:0005010:3, 77:01:0005010:38, 77:01:0005010:1003, 77:01:0005010:3096, 77:01:0005010:3090, 77:01:0005010:3091, по адресу: г. Москва, ЦАО, район Хамовники, Усачева улица, вл. 11.							
4-я очередь, квартал №2, корпуса 2.5-2.10	28,42	17,42	2,29		1,45	100%	Объект полностью введен 12.04.2022г.
3-я очередь, квартал №5 корпуса 5.1-5.2	69,68	35,46	3,65	0,40	4,78	100%	Объект полностью введен 10.01.2022г.

Аудитором бухгалтерской отчетности за 2022 год является Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза» (ОГРН 1027739127734, ИНН 7708096662, КПП 770701001), являющееся членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС), ОГРНЗ 12006017998; Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом 16, строение 1, этаж 6, помещение I, комната 29; телефон, факс: (495) 775-2200, (495) 775-2201; адрес электронной почты: www.finexpertiza.ru; info@finexpertiza.ru

2. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, отчетный период, отчетная дата.

Отчетным периодом (отчетным годом) для годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности является календарный год - с 1 января по 31 декабря включительно.

Годовая бухгалтерская (финансовую) отчетность составляется один раз в год нарастающим итогом с начала года в объеме установленных законодательством. В состав годовой бухгалтерской отчетности входит:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств;
- пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Бухгалтерская отчетность составляется на бланках форм, рекомендованных Минфином России.

Показатели бухгалтерской отчетности приводятся за 3 года в формах, являющихся приложением к балансу.

В целях формирования достоверного представления о финансовом положении Общества о, финансовом результате его деятельности и принятия оперативных управленческих решений, формируется промежуточная бухгалтерская отчетность.

Отчетным периодом для составления внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности является квартал. В состав внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности входит:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах.

Для целей достоверного отражения показателей об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях при составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности установлен уровень существенности равный пяти процентам к итогу раздела баланса, в составе которого эта сумма содержится.

Все показатели статей бухгалтерской (финансовой) отчетности, у которых уровень существенности более пяти процентов детализируются в письменных пояснениях к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Основные средства

Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 г. № 204н.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства" «альтернативно» без пересчета сравнительных показателей за периоды, предшествующие отчетному, произведя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода. (Основание: п. 49 ФСБУ 6/2020).

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета). (Основание: п. 26 ФСБУ 26/2020)

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость более 100 (Сто тыс. рублей).

Если стоимость актива не превышает установленный лимит, затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 г. № 07-01-09/68312)

Активы сроком использования более 12 месяцев и стоимостью менее установленного лимита для обеспечения контроля за их наличием и движением учитываются на забалансовом счете МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации». (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации объекта ОС начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета для всех групп, кроме группы Права пользования активом (Аренда ППА). Для группы Права пользования активом (Аренда ППА) начисление амортизации начинается с даты его признания в бухгалтерском учете и прекращается с момента его списания с бухгалтерского учета (Основание: п. 33, п. 34 ФСБУ 6/2020).

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом. (Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020).

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов ведется в соответствии с ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов».

Амортизация по нематериальным активам с определенным сроком полезного использования начисляется линейным способом.

Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете отчетного периода, к которому они относятся, и начисляются независимо от результатов деятельности Общества в отчетном периоде.

В течение отчетного периода Общество не выявило факторов, свидетельствующих о необходимости уточнения сроков полезного использования, а также способов определения амортизации нематериальных активов.

Сроки полезного использования нематериальных активов, применяемые при начислении амортизации приведены в таблице:

Нематериальные активы	Сроки полезного использования (в годах)
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	7-20
Прочие нематериальные активы	1-10

Изменение первоначальной стоимости нематериального актива, по которой он принят к бухгалтерскому учету, допускается в случаях переоценки и обесценения нематериальных активов.

Нематериальные активы, полученные по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, оцениваются исходя из стоимости активов, переданных или подлежащих передаче. Стоимость последних

определяется исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно определяется стоимость аналогичных ценностей.

При невозможности установить стоимость активов, переданных или подлежащих передаче, стоимость полученных нематериальных активов определяется исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные нематериальные активы.

Материально-производственные запасы

Учет материально-производственных запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении следующих запасов, предназначенных для управленческих нужд: канцелярские и офисные принадлежности, офисная бумага, картриджи, расходные материалы к оргтехнике и прочие аналогичные запасы. Данные затраты признаются расходами периода, в котором были понесены. Все прочие запасы, предназначенные для управленческих нужд, учитываются по правилам ФСБУ 5/2019

Материально-производственные запасы учитываются по фактической себестоимости приобретения. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Общество на основании требования рациональности бухгалтерского учета затраты на малоценные ОС и спецодежду (спец. оснастку) со сроком эксплуатации свыше 12 месяцев, а также спецодежду (спец. оснастку) со сроком эксплуатации не более 12 месяцев признает расходами периода, в котором они были понесены.

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости, при выбытии объектов недвижимости – по себестоимости единицы.

На конец отчетного года материально-производственные запасы отражаются в бухгалтерском балансе по стоимости, определяемой исходя из указанных выше способов оценки запасов.

В составе запасов отражается стоимость земельных участков, предназначенных для строительства на них объектов коммерческой недвижимости.

Резерв под обесценение запасов не создается по затратам, формирующим фактическую себестоимость незавершенного производства, учитываемым на счете 08.33 в части продукции, строительство которой осуществляется с привлечением проектного (целевого) финансирования и договорам долевого участия в строительстве.

Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ 19/2002 «Учет финансовых вложений». Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений признается каждый отдельный объект финансовых вложений.

При выбытии финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, стоимость выбытия определяется Обществом исходя из последней оценки.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, стоимость выбытия определяется в следующем порядке:

- по долговым ценным бумагам, вкладам в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций), займам, депозитным вкладам, приобретенной дебиторской задолженности – исходя из первоначальной стоимости каждой единицы;
- по акциям – методом ФИФО.

Доходы и расходы

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в соответствии с положениями ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Общество применяет метод формирования неполной себестоимости продукции, в связи с чем общехозяйственные и административные расходы полностью признаются в отчетном периоде, без распределения на остатки незавершенного производства.

При реализации объектов недвижимости, право собственности по которым зарегистрировано на Общество в установленном порядке, выручка для целей бухгалтерского учета отражается в момент регистрации права собственности на покупателя.

При реализации прав на объекты недвижимости, выручка отражается в момент подписания с покупателем акта приема-передачи объекта и переход к покупателю всех рисков и выгод в отношении объекта.

В соответствии с учетной политикой, Общество развернуто отражает в бухгалтерской отчетности доходы и расходы от выбытия финансовых инструментов.

Денежные средства

Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

В отчете о движении денежных средств отражаются свернуто следующие денежные потоки:

- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;
- поступления и платежи в случае возврата перечислений по техническим причинам.

Изменения в учетной политике

С 1 января 2022 г. вступили в силу для обязательного применения ФСБУ 25/2018, ФСБУ 6/2020, ФСБУ 26/2020. С 1 января 2023 г. вступает в силу МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 20 апреля 2021 г. № 65н. Применение новых ФСБУ 25/2018 и ФСБУ 6/2020 существенного влияния на бухгалтерскую отчетность не окажет.

3. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ В БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

3.1. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ В БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД

В соответствии с применением нового ФСБУ 5/2019 «Запасы» в 2022 году были внесены изменения в сравнительные показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год в соответствии с требованиями ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности»:

в бухгалтерском балансе выполнена корректировка строки 1160 «Инвестиционная недвижимость» при которой земельные участки реклассифицированы в запасы ретроспективно за 2021 и 2020 годы в сумме 3 010 633 тыс. руб. по строке баланса 1210 «Запасы», подстрока 12101 «Затраты по объектам долевого строительства»:

Соответствующие изменения показателей бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2020 и 31.12.2021 представлены в следующих таблицах:

Наименование строк бухгалтерского баланса	Код	Примечание	2020 год		
			на 31.12.2020 (до пересчета)	Корректировки	на 31.12.2020 (после пересчета)
Инвестиционная недвижимость	1160	[1]	5 829 970	-3 010 633	2 819 337
Итого по разделу I	1100	[1]	11 843 534	-3 010 633	8 832 901
Запасы	1210	[1]	39 970 344	3 010 633	42 980 977
Затраты по объектам долевого строительства	12101	[1]	36 628 479	3 010 633	39 639 112
Итого по разделу II	1200	[1]	57 615 126	3 010 633	60 625 759

Наименование строк бухгалтерского баланса	Код	Примечание	2021 год		
			на 31.12.2021 (до пересчета)	Корректировки	на 31.12.2021 (после пересчета)
Инвестиционная недвижимость	1160	[1]	3 794 729	-3 010 633	785 546
Итого по разделу I	1100	[1]	12 432 747	-3 010 633	9 440 253
Запасы	1210	[1]	56 782 127	3 010 633	59 792 759
Затраты по объектам долевого строительства	12101	[1]	54 493 105	3 010 633	57 503 739
Итого по разделу II	1200	[1]	67 757 108	3 010 633	70 767 740

4. ПРИНЦИП НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена, исходя из допущения о том, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия. Бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит корректировок балансовой стоимости активов и обязательств, которые могли бы потребоваться, если бы Общество не могло продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

Способность Общества завершить проекты, в настоящий момент находящиеся в процессе строительства, а также финансировать свои контрактные обязательства, требует наличия значительных денежных средств.

Руководство Общества произвело оценку своих стратегических и операционных намерений, будущей прибыльности своей деятельности исходя из текущей конъюнктуры рынка, своих потребностей в денежных средствах, способности получить доступ к финансированию и стоимости такого финансирования.

Руководство полагает, что у Общества будет достаточно средств для погашения обязательств и финансирования деятельности, что позволит ей продолжить деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия в обозримом будущем.

РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Расшифровки отдельных статей Бухгалтерского баланса:

5. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Информация о наличии и движении нематериальных активов в течение отчетного периода представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 1.1.

По состоянию на 31 декабря 2022 г., а также на 31 декабря 2021 г., на 31 декабря 2020 г. нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования отсутствуют.

В 2021-2022 годы Общество не осуществляло затрат по приобретению (созданию) нематериальных активов (новых технологий, прав на патенты, лицензий на использование изобретений, промышленных образцов, полезных моделей и др.).

Первоначальная стоимость нематериальных активов с полностью погашенной (амортизированной) стоимостью, но не списанных с бухгалтерского учета и используемых для получения экономической выгоды, представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 1.3.

Нематериальные активы, созданные самим Обществом, отсутствуют.

Информация о незаконченных операциях по приобретению нематериальных активов представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 1.5.

Сумма амортизации нематериальных активов, отнесенная на расходы, предоставлена в таблице:

Вид расхода	За 2022 год	За 2021 год
Расходы по обычным видам деятельности		
Прочие расходы, связанные с производством и реализацией	16 688	8837
Итого	16 688	8837

6. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Информация о наличии и движении основных средств и инвестиционной недвижимости представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 2.1.

Информация о наличии и движении объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации основных средств представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 2.2.

Информация об изменениях стоимости основных средств, по которой они приняты к бухгалтерскому учету представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 2.3.

Объектов основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, т.е. не подлежат амортизации по состоянию на 31 декабря 2022г. 673 044тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 673 044 тыс.руб.) (земельные участки).

Информация о принятых в эксплуатацию объектах основных средств, находящихся в процессе государственной регистрации представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 2.4.

Информация о полученных в аренду объектах основных средств представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 2.4.

В 2022 году Общество не производило переоценку объектов основных средств.

7. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Информация о наличии и движении финансовых вложений представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 3.1.

По состоянию на 31 декабря стоимость финансовых вложений составила:

Группы финансовых вложений в разрезе по характеру вложений	2022 год	2021 год	2020 год
Долевые финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, за вычетом резерва на обесценение	1 832 366	2 328 372	2 303 982
Долговые финансовые вложения по которым текущая рыночная стоимость не определяется, за вычетом резерва на обесценение	-	-	1 174 933
Прочие финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, за вычетом резерва на обесценение	2 906 989	2 207 493	61 162
Итого	4 739 355	4 535 865	3 540 077

Долговые финансовые вложения

На 31 декабря 2022г. у Общества долговые финансовые вложения отсутствуют (31 декабря 2021 г. отсутствуют , 31 декабря 2020 г. 1 174 933 тыс. руб.).

Предоставленные займы

По состоянию на 31.12.2022 предоставленные краткосрочные займы включали:

Заемщик со сроком погашения в течение 12 месяцев	Сумма, подлежащая погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты			Годовая ставка процентов	Полученное обеспечение
	2022 год	2021 год	2020 год		
Займы выданные связанным сторонам, в том числе:					
АО «Вип-Центр»	-	-	59 430	-	-
АО «СТРОЙТЕХИНВЕСТ»	-	-	57 690	0,1	-
АО «ДАОС»	-	1 732	1 740	0,1	-
ООО «Исаакиевский отель»	-	-	-	0,1	-
Займы предоставленные сторонним обществам, в том числе:					
ООО «ТРАСТ СМ»	-	-	-	12,1	-
Итого	-	1 732	59 430	-	-

По состоянию на 31.12.2022 предоставленные долгосрочные займы включали:

Заемщик со сроком погашения более 12 месяцев	Сумма, подлежащая погашению более 12 месяцев после отчетной даты			Годовая ставка процентов	Полученное обеспечение
	2022 год	2021 год	2020 год		
Займы выданные связанным сторонам, в том числе:					
АО «ДАОС»	-	1 678 000	1 732	-	-
ООО «СЗ БЕТА-СТРОЙ»	2 410 000	1 678 000	-	-	-
Итого	2 410 000	1 678 000	1 732	-	-

Прочие приобретенные права в рамках финансовых вложений

По состоянию на 31 декабря 2022 г. прочие приобретенные права в рамках финансовых вложений составляют в сумме 496 989 тыс. руб. (31 декабря 2021 г. 527 761 тыс. руб., 31 декабря 2020 г.- отсутствуют).

Данные о резерве под обеспечение финансовых вложений представлены в таблице:

Наименование резерва	Сумма резерва на 31.12.2020 г.	Изменение резерва в 2021 году	Сумма резерва на 31.12.2021 г.	Изменение резерва в 2022 году	Сумма резерва на 31.12.2022г.
Сумма резерва под обесценение долевых финансовых вложений	(308 484)	37 500	(270 984)	(398 624)	(669 608)
Сумма резерва под обесценение прочих финансовых вложений	(92 183)	80	(92 103)	3 460	(88 644)
Итого	(400 667)	37 580	(363 087)	(395 166)	(758 253)

Финансовые вложения, переданные в залог на отчетную дату и переданные в залог третьим лицам по обязательствам дочерних обществ отсутствуют.

8. ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 4.1.

На начало 2022 года, в учете Общества был отражен резерв под обесценение запасов по объектам в объеме 1 422 875 тыс. руб.

Часть резерва по проектам в сумме 404 481 тыс. руб. была восстановлена в связи с исполнением обязательств по соответствующим договорам купли-продажи.

Движение средств по резерву представлено в таблице:

Наименование проекта	Сумма резерва на 31.12.2020 г.	Восстановление резерва в 2021 году	Начисление резерва в 2021 году	Сумма резерва на 31.12.2021 г.	Восстановление резерва в 2022 году	Начисление резерва в 2022 году	Сумма резерва на 31.12.2022 г.
Мск, 1-й Самотечный пер., вл. 17Б	(8 484)	1 929	(125)	(6 680)	6 680		
Мск, Ломоносовского и Вернадского пр-в пересечение, к. 1	(41 830)			(41 830)	41 830		
Мск, Ломоносовского и Вернадского пр-в пересечение, к. 2	(38 310)			(38 310)	38 310		
Мск, Ломоносовского и Вернадского пр-в пересечение, к. 4	(1 031)	1 031					
Мск, Мичуринский пр-т, Олимпийская деревня, вл. 1	(126 157)	1 243		(124 914)	124 914		
Мск, Окская ул., Волжский бул., к. 301	(173)			(173)	173		

Мск, Попов пр-д, вл. 4 и Русаковская наб., вл. 7	(18 720)	194		(18 526)	18 526		
Мск, Садовническая наб., вл. 3-7	(15 063)	5 586	(227)	(9 705)	9 705		
Мск, Усачева ул., вл. 11, 1 очередь, 1 квартал	(11 094)	5 990	(16 816)	(21 920)	21 920		
Мск, Усачева ул., вл. 11, 1 очередь, 4 квартал	(15 480)	6 671	(313)	(9 121)	9 121		
Мск, Усачева ул., вл. 11, 2 очередь, 3 квартал, подземная часть	(44 510)	11 064	(332)	(33 778)	33 778		
Мск, Хорошевское шоссе, вл. 38а, восточный участок	(16 180)	1 764	(4 416)	(18 832)	18 832		
Мск, Хорошевское шоссе, вл. 38а, западный участок	(26 427)	2 928	(24)	(23 523)	23 523		
Мск, Ярцевская ул., вл. 27А	(13 919)			(13 919)	13 919		
Земельные участки для продажи	(1 088 028)	145 532		(942 496)	43 253	(523 632)	(1 422 875)
Итого	(1 465 405)	183 934	(22 253)	(1 303 724)	404 481	(523 632)	(1 422 875)

Информация по запасам, переданным в залог, представлена в таблице:

Контрагенты, договоры	Залоговая стоимость на 31.12.2020 г.	Балансовая стоимость на 31.12.2020 г.	Залоговая стоимость на 31.12.2021 г.	Балансовая стоимость на 31.12.2021 г.	Залоговая стоимость на 31.12.2022 г.	Балансовая стоимость на 31.12.2022 г.
ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО БАНК «ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ», Договор залога прав № 418-18/ЗП2 от 09.11.2018 г.	12 832 612	14 459 551	-	-	-	-
ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО БАНК «ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ», Договор залога прав № 284-19/ЗП1 от 30.10.2020 г.	13 714 143	-	17 714 143	-	-	-
ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО БАНК «ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ», Договор залога прав № 418-18/ЗП5 от 15.12.2020 г.	-	-	20 144 853	15 272 630	-	-
ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО БАНК «ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ»,	-	-	5 792 575	147 492	-	-

Контрагенты, договоры	Залоговая стоимость	Балансовая стоимость	Залоговая стоимость	Балансовая стоимость	Залоговая стоимость	Балансовая стоимость
	на 31.12.2020 г.	на 31.12.2020 г.	на 31.12.2021 г.	на 31.12.2021 г.	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2022 г.
Договор залога прав № 418-18/ЗП6 от 15.12.2020 г.						
ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО БАНК «ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ», Договор залога прав № 470-19/ЗП1 от 30.10.2020 г.	9 214 751	-	9 214 751	-	-	-
ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО БАНК «ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ», Договор залога прав № 470-19/ЗП2 от 14.07.2021 г.	-	-	21 491 002	-	21 491 002	-

Строительство объектов недвижимости, реализуемых по договорам ДДУ, велось на следующих арендованных земельных участках:

Наименование объекта ОС	Кадастровая стоимость		
	2022 год	2021 год	2020 год
1	2	3	4
Земельный участок Москва, Садовническая. наб. вл. 3-7, 9978 м2, 77:01:0002022:1003	-		1 257 944
Земельный участок 77:01:0005010:3849 ул. Доватора до ул. Усачева (3-я Фрунзенская) 5 593 кв. м	40	40	538 886
Земельный участок 77:01:0005008:5424 ул. Доватора до ул. Усачева (3-я Фрунзенская) 1 942 кв. м	-		148 538
Земельный участок 77:01:0005010:3854 ул. Доватора до ул. Усачева (3-я Фрунзенская) 2 164 кв. м	-		208 501
Земельный участок 77:01:0005010:3855 ул. Доватора до ул. Усачева (3-я Фрунзенская) 3 087 кв. м	-		297 432
Земельный участок 77:01:0005010:3856 ул. Доватора до ул. Усачева (3-я Фрунзенская) 1 124 кв. м	-		108 297
Земельный участок 77:01:0005011:5217 ул. Доватора до ул. Усачева (3-я Фрунзенская) 1 585 кв. м	-		148 465
Земельный участок 1 081 кв. м (Усачева вл. 17, стр. 2 кадастровый номер 77:01:0005010:3)	-	123 864	114 680
Земельный участок 77:01:0005010:1011 Усачева 11, стр. 14, 10 382 кв. м	-	1 193 855	1 105 349
Земельный участок 77:01:0005010:38 Усачева 19, к. 4	-	18 193	49 666
Земельный участок пл-дью 106 кв. м, Москва, от ПС-214 по ул. Рябиновая, вл. 45А до ПС № 805 «Пресня» 77:07:0013001:4543	-	7 791	7 791
Земельный участок 131 кв. м, Москва, от ТЭЦ-12 по Бережковской наб., 16 до ПС-214 по ул. Рябиновая, вл. 45А 77:07:0013001:3385	-	9 633	9 633
Земельный участок пл-дью 140 кв. м, Москва, от ПС-214 «Очаково» ул. Рябиновая, вл. 45А до ПС № 805 «Пресня» 77:07:0013001:4544	-	2 907	2 907
Земельный участок пл-дью 140 кв. м, Москва, от ПС-214 «Очаково» ул. Рябиновая, вл. 45А до ПС № 805 «Пресня» 77:07:0013001:4540	-	10 290	10 290

Земельный участок пл-дью 77 кв. м, Москва, от ТЭЦ-12 по Бережковской наб., 16 до ПС-214 по ул. Рябиновая, вл. 45А 77:07:0013001:4529	-	5 579	5 579
Земельный участок пл-дью 98 кв. м, Москва, от ТЭЦ-12 по Бережковской наб., 16 до ПС-214 по ул. Рябиновая, вл. 45А 77:07:0013001:4530	-	224	224
Сервитут на части земельного участка площ.378,28 кв.м,Москва,р-н Раменки кадастр.№77:07:0013001:1008	2	2	2

Данные участки считаются находящимися в залоге у участников долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

9. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 5.1.

В учете Общества был отражен резерв под обесценение дебиторской задолженности (далее – резерв).

Движение средств по резерву представлено в таблице:

Наименование резерва	Сумма резерва на 31.12.2020 г.	Изменение резерва в 2021 г.	Сумма резерва на 31.12.2021 г.	Изменение резерва в 2022 г.	Сумма резерва на 31.12.2022 г.
Сумма резерва под обесценение дебиторской задолженности	(3 692 460)	3 291 869	(403 591)	246 436	(157 155)

Информация о просроченной дебиторской задолженности представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 5.2.

10. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

Состав денежных средств Общества на отчетную дату в бухгалтерском балансе по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» представлен в таблице:

Вид денежных средств	2022 год	2021 год	2020 год
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	110 187	2 525 435	588 297
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	-	-	-
Депозитные счета	1 476 300	2 477 700	3 000 000
Денежные эквиваленты	4 080	1 305	630
Итого по стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»	1 590 567	5 004 440	3 588 927

Общество не имеет ограниченных в использовании денежных средств.

На отчетную дату у Общества отсутствуют открытые в пользу других организаций аккредитивы по незавершенным сделкам.

Денежные средства, полученные по договорам участия в долевом строительстве эскроу-агентом от депонентов на открытые им счета эскроу составили в 2022г. 14 114 707 тыс. руб., в 2021г. 25 660 356 тыс. руб.

Движение денежных средств со счетов эскроу	2022г.
Получено на расчетный счет общества	10 434 069
Погашены обязательства перед Банком-кредитором	16 220 768
Итого:	26 654 837

Оставшиеся денежные средства в сумме 19 530 924 тыс. руб. недоступны для использования Застройщиком до

момента предоставления уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

11. ПРОЧИЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

На 31 декабря 2022г. прочие внеоборотные и оборотные активы в бухгалтерском балансе по строке по стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы» и строке 1260 «Прочие оборотные активы» состоят из следующих позиций:

Виды активов	2022 год		2021 год		2020 год	
	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные
Дебиторская задолженность по беспроцентным займам, векселям и прочая задолженность контрагентов	-	-	-	-	268 000	-
Не предъявленная к оплате выручка	-	229 086	-	1 129 315	-	1 285 243
Расходы на приобретение неисключительных прав и лицензий и иные расходы будущих периодов	27 586	4 489	6 870	6 933	6 304	3 913
Расходы на страхование	-	10 219	-	9 479	-	11 271
НДС по авансам и предоплатам	-	55 400	-	47 279	-	75 646
НДС, начисленный по отгрузке	-	26 737	-	75 447	-	190 238
Расходы на стадии подготовки строительства до получения РНС	-	-	-	-	201 240	-
Итого	27 586	325 931	6 870	1 268 453	475 544	1 566 311

Общество признает доход в виде суммы вознаграждения за оказание услуг дольщику по договорам участия в долевом строительстве, в которых сумма услуг застройщика определена. Указанный доход формирует выручку от основной деятельности и признается равномерно согласно условиям договора. Возникшая не предъявленная к оплате выручка отражается в составе прочих оборотных активов.

На 31 декабря 2022г. прочие внеоборотные и оборотные обязательства в бухгалтерском балансе по строке по стр. 1450 «Прочие долгосрочные обязательства» и строке 1550 «Прочие краткосрочные обязательства» состоят из следующих позиций:

Виды активов	2022 год		2021 год		2020 год	
	Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	4 337		715		550 756	
Гарантийные удержания у подрядчиков	30 449		835 727		173 846	
Расчеты по авансам полученным	845					
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	346 185		347 732		769 919	
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами					35 085	
Арендные обязательства		91 193				
Расчеты по НДС, отложенному для уплаты		4 363				
Целевое финансирование по договорам долевого участия	-	-	-	115 935		1 706 352
Итого	381 816	95 556	1 184 174	115 934	1 529 606	1 706 352

12. КАПИТАЛ

Количество акций, выпущенных и полностью оплаченных, по состоянию 31 декабря 2021, 2020, 2019 гг. составило 50 040 000 шт. обыкновенных акций номинальной стоимостью 30 рублей каждая. Все акции общества являются обыкновенными.

Акции Общества, находящихся в собственности Общества, его дочерних и зависимых обществ по состоянию на 31 декабря 2022, 2021, 2020 гг. нет.

На конец отчетного периода уставный капитал Общества составляет 1 501 200 тыс. руб.

В 2020, 2021, 2022 годах дивиденды не объявлялись.

13. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Состав заемных средств Общества в бухгалтерском балансе по строке по стр. 1410 «Заемные средства» долгосрочные и 1510 «Заемные средства» краткосрочные представлен в таблице:

Виды заемных средств	2022 год		2021 год		2020 год	
	Кратко-срочные	Долго-срочные	Кратко-срочные	Долго-срочные	Кратко-срочные	Долго-срочные
Кредиты банков	12 423 239	859 187	16 976 166	12 971 030	73 741	25 908 575
Займы	-	3 955 972	-	-	-	31 559
Итого	12 423 239	4 815 159	16 976 166	12 971 030	73 741	25 940 134

Сроки платежей по заемным средствам представлены в таблице:

Период	Кредиты банков	Займы организаций
2023 год	12 423 239	-
2028 год	859 187	1 124 504
2029 год	-	2 831 468
Итого	13 282 426	3 955 972

Расходы по долгосрочным и краткосрочным кредитам и займам в 2021-2022 годы включались в состав прочих расходов в той части, которая не была капитализирована в стоимости инвестиционного актива.

Сумма процентов, учтенных в составе первоначальной стоимости объектов незавершенного строительства в 2022 году составила 327 074 тыс. руб. (в 2021 году 279 239 тыс. руб., в 2020 году 212 717 тыс. руб.).

Информация об обеспечении обязательств выданных и полученных представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 8.

Открытые, но не использованные Обществом кредитные линии, составляют 6 411 159 тыс. руб. на 31 декабря 2022 г. (31 декабря 2021 г. 17 534 743 тыс. руб., 31 декабря 2020 г. 20 895 068 тыс. руб.).

14. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Информация по оценочным обязательствам Общества в бухгалтерском балансе по строке по стр. 1540 «Оценочные обязательства» представлена в таблице:

Наименование операции	Резерв по отпускам	Резерв на выплату премий	Резерв по предстоящим расходам по объектам строительства	Резерв по судебным разбирательствам	Итого
31 декабря 2020 г.	45 127	492 372	78 120	477 318	1 092 937
Признано в отчетном периоде	132 828	505 850	1 208 790	396 177	2 243 645
Использовано	(104 322)	(404 757)	(231 785)	(86 413)	(827 277)
Восстановлено	(157)	(87 615)	(68 295)	(256 287)	(412 354)
31 декабря 2021 г.	73 476	505 850	986 830	530 795	2 096 951
Признано в отчетном году	126 217		1 326 737	380 397	1 833 352
Использовано	(139 734)	(455 719)	(1 522 166)	(92 444)	(2 210 062)
Восстановлено	(18 351)	(50 131)		(242 707)	(311 189)
31 декабря 2022г.	41 608	0	791 401	576 042	1 409 051

Все оценочные обязательства на 31 декабря 2022г., а также на предыдущие отчетные даты являются

краткосрочными.

Резервы на предстоящую оплату отпусков работникам

Резерв создан в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом отпусков работников, не использованных по состоянию на 31 декабря 2022 г. Ожидается, что остаток резерва на 31 декабря 2022 г. будет использован в течение 2023 года. По мнению руководства, фактический расход по выплатам отпусков не превысит сумму резерва, отраженную в бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на 31 декабря 2022 г.

Резервы на предстоящую оплату премии

Резерв в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом премии работникам не создавался.

Резерв по предстоящим расходам по объектам строительства

По состоянию на 31 декабря 2022 г. Обществом создан резерв, на покрытие расходов, формирующих текущую себестоимость строительства объектов недвижимости, но которые возникнут в будущем. Указанная сумма резерва определена на основании заключенных, либо подлежащих заключению договоров, по которым не приняты работы и услуги. Общество предполагает, что данный резерв будет использован в течение 2023 года.

Резерв по судебным разбирательствам

По состоянию на 31 декабря 2022 г. Обществом создан резерв на покрытие убытков, которые Общество может понести в связи с судебными исками к Обществу со стороны ряда физических и юридических лиц – приобретателей недвижимости. Сумма иска включает в себя неустойки за просрочку исполнения обязательств Общества по передаче объектов недвижимости, а также иные судебные расходы. Общая сумма исков, предъявленных Обществу, составляет 576 042 тыс. руб., вероятность неблагоприятного исхода для Общества составляет более 50%. В отношении данных исков Общество не имеет встречных требований к истцам. Ожидается, что судебные решения по этим искам будут приняты в течение 2023 года.

15. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 5.3.

Просроченных обязательств по налогам и сборам по состоянию на 31 декабря 2022 г. и предыдущие отчетные даты у Общества нет.

Информация о просроченной кредиторской задолженности представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 5.4.

Расшифровки отдельных статей Отчета о финансовых результатах (ОФР)

16. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Информация о расходах по обычным видам деятельности представлена в приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год, Таблица 6.

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (п. 3 ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах представлена ниже в таблицах (ПБУ 10/99):

Выручка и себестоимость за 2021 год

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг (не включая коммерческие и управленческие расходы)	Валовая прибыль (убыток)
Инвестиционно-строительная деятельность	10 157 244	(6 536 691)	3 620 553
Предоставление имущества в аренду	28 150	(9 710)	18 440
Услуги технического заказчика	81 530	(395)	81 135
Оказания услуг по ведению	50 422	(37 624)	12 798

бухгалтерского учета, казначейских функций, делопроизводства и кадрового обеспечения			
Оказание комплекса услуг по организации развития территории	200 430	(101 348)	99 082
Агентское вознаграждение	46 361	(5 437)	40 924
Прочие доходы	5 309	(435)	4 874
Итого за 2021 год	10 569 446	(6 691 640)	3 877 805

Выручка и себестоимость за 2022 год

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг (не включая коммерческие и управленческие расходы)	Валовая прибыль (убыток)
Инвестиционно-строительная деятельность	61 173 045	(41 276 194)	19 896 851
Предоставление имущества в аренду	15 456	(11 095)	4 361
Услуги технического заказчика	225 202	(3 187)	222 015
Оказания услуг по ведению бухгалтерского учета, казначейских функций, делопроизводства и кадрового обеспечения	45 852	(15 784)	30 068
Оказание комплекса услуг по организации развития территории	309 026	(36 266)	272 760
Агентское вознаграждение	14 694	(229)	14 465
Прочие доходы	3 934	(629)	3 305
Итого за 2022 год	61 787 209	(41 343 383)	20 443 825

Коммерческие расходы

Расшифровка коммерческих расходов по стр. 2210 ОФР, тыс.руб.:

Коммерческие расходы	2022 год	2021 год
Агентское вознаграждение	(148 164)	(237 116)
Аренда земельного участка (исключая земельные участки под застройку и реконструкцию)	(2 601)	(4 469)
Аренда объектов недвижимости - офисные помещения, прочие	-	(4 830)
Амортизационные отчисления	(23 628)	(21 486)
Коммунальные расходы	(25 095)	(36 379)
Оплата труда	(164 519)	(142 800)
Страховые взносы	(37 444)	(31 028)
Реклама	(463 304)	(456 250)
Страхование ГО Застройщика	(2 946)	(70 413)
Прочие затраты	(147 806)	(37 481)
Итого коммерческие расходы	(1 015 507)	(1 042 252)

Управленческие расходы

Расшифровка управленческих расходов по стр. 2220 ОФР, тыс.руб.:

Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Амортизационные отчисления	(52 217)	(41 725)

Аренда земельного участка (исключая земельные участки под застройку и реконструкцию)	(1 900)	(1 843)
Аудиторские услуги	(17 598)	(12 578)
Инвентарь и хоз. принадлежности, мебель, пр. офисное оборудование, ремонт и обслуживание	(19 697)	(15 356)
Канцелярские расходы	(3 039)	(1 873)
Командировочные расходы	(8 183)	(2 154)
Коммунальные расходы и обслуживание офиса	(52 826)	(37 904)
Налоги и сборы	(140 560)	(102 008)
Оплата труда	(2 563 853)	(1 470 488)
Страховые взносы	(448 738)	(311 230)
Консультационные услуги	(33 094)	(43 416)
Программы для ЭВМ и базы данных	(30 262)	(21 432)
Расходы на персонал	(23 492)	(28 463)
Транспортные расходы	(10 062)	(9 538)
Юридические услуги	(44 796)	(128 673)
PR	(49 964)	(29 013)
Услуги оценщиков	(924)	(1 788)
Прочие затраты	(42 099)	(44 546)
Итого управленческие расходы	(3 543 304)	(2 304 028)

Информация о расходах по обычным видам деятельности представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 6.

Прочие затраты (стр.5650) из табличных пояснений под номером 6:

Наименование показателя	Код строки	Сумма, тыс.руб.	
		За 2022 год	За 2021 год
PR		(49 964)	(29 060)
Агентское вознаграждение при реализации недвижимости		(148 164)	(239 240)
Аренда		(15 466)	(19 540)
Аудиторские услуги		(17 598)	(12 578)
Вознаграждения членам совета директоров		(3 000)	(11 166)
Инвентарь и хоз. принадлежности, мебель, материалы, пр.офисное оборудование		(25 785)	(13 866)
Командировочные расходы		(8 183)	(2 235)
Комиссия банка		(8 152)	
Коммунальные расходы		(39 925)	(18 285)
Консультационные услуги		(33 707)	(43 416)
Налоги и сборы		(140 560)	(102 008)
Обеспечение нормальных условий труда (ОТ и ТБ)		(3 338)	(3 880)
Обучение персонала		(8 130)	(3 881)
Охрана офисов и обеспечение безопасности		(21 463)	(15 179)
Поддержка сайтов, интранет-портала, регистрация доменов		(1 350)	(2 368)
Почтовые и полиграфические расходы, курьерская доставка, копир.-мнжит. раб		(2 472)	(939)
Представительские расходы		(8 736)	(4 051)
Приобретение компьютеров		(6 606)	(12 409)
Программы для ЭВМ и базы данных		(33 973)	(24 607)
Прочие расходы после сдачи объекта строительства		(222 570)	(130 441)
Расходы на персонал (атгестация, ДМС, пр.)		(14 649)	(19 466)
Расходы по регистрации недвижимости		(4 892)	
Реклама		(461 055)	(456 250)
Содержание и ремонт офиса		(7 215)	(2 863)
Справочно-информационные услуги		(20 007)	(18 528)
Страхование		(2 948)	(72 949)
Транспортные расходы		(12 827)	(11 589)
Услуги нотариуса, госпошлины, госсборы, справки, услуги перевода		(786)	(8 210)
Услуги оценщиков		(1 149)	(1 788)

Услуги по подбору персонала	(1 652)	(4 549)
Услуги по приему-передаче помещений	(1 214)	
Услуги связи	(5 255)	(4 348)
Услуги субагентов	(1 040)	(1 560)
Членские взносы (СРО, союзы, фонды)	(3 773)	(673)
Эксплуатация, тех. обслуживание, уборка офисов	(142 157)	(65 409)
Юридические услуги	(44 796)	(128 673)
Прочие	(4 118)	(3 139)
Итого коммерческие расходы	(1 528 675)	(1 489 143)

17. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В течение 2021 и 2020 годов были произведены и понесены следующие прочие доходы и расходы, представленные в таблицах ниже:

Прочие доходы	2022 год	2021 год
Поступления от продажи векселей	-	992 827
Доходы от продажи, выбытия и прочего списания основных средств и иных активов, отличных от денежных средств, продукции, товаров	27 337	168 234
Доходы, связ. с компенсацией тех. эксплуатации и комм. услуг	41 016	
Безвозмездно полученное имущество	428	-
Доходы от уступки прав требования	119 312	3 146 211
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	25 176	128 162
Доходы от участия в судебных разбирательствах	26	438
Доходы от реализации ценных бумаг (акций), долей в уставном капитале, доходы от участия в российских организациях	1 169 593	936 561
Восстановление/уменьшение резервов по сомнительным долгам, под обесценение финансовых вложений, под снижение стоимости материальных ценностей и пр.	411 356	503 766
Оценочные обязательства	309 732	-
Прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году	91 809	253 000
Доходы, связанные с уценкой ОС	-	5 387
Списанная кредиторская задолженность	3 100	78 168
Прочие	8 714	1 472
Итого прочие доходы	2 207 600	6 214 226

Прочие расходы	2022 год	2021 год
Расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции	(26 468)	(121 471)
Расходы от продажи векселей	-	(1 210 786)
Расходы от уступки прав требования	(34 232)	(5 182 147)
Расходы от продажи ценных бумаг (акций), долей в уставном капитале	(99 378)	(607 035)
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	(84 314)	(23 376)
Создание/отчисления в резервы по сомнительным долгам, под обесценение финансовых вложений, под снижение стоимости материальных ценностей и пр.	(1 019 638)	(144 915)
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	(216 409)	(1 064 938)
Расходы, связанные с корпоративными мероприятиями, подарками	(36 817)	(27 684)
Расходы по списанию ежемесячного вознаграждения застройщика при расторжении ДУДС	(3 435)	(340 744)
Госпошлина, судебные издержки, услуги нотариуса	(6 116)	(141 348)
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году	(166 015)	(353 419)
Расходы связанные с прощением долга, безвозмездное	(202 451)	(3 182 305)

финансирование, благотворительность		
Расходы, связанные с оценкой ОС	(720 302)	-
Оценочное обязательство в связи с участием орг-ции в судебном разбирательстве	(380 397)	-
Списанная дебиторская задолженность	(6 202)	
Услуги оценщиков	(26 701)	
Расходы связанные с компенсацией тех. эксплуатации и комм. услуг	(35 116)	
Прочие затраты	(22 092)	(12 906)
Итого прочие расходы	(3 086 083)	(12 413 074)

18. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Текущий налог на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 за 2022 и 2021 годы в соответствии с ПБУ 18/02 соотносится с прибылью/ убытком до налогообложения, расходом (доходом) по налогу на прибыль, ставкой по налогу на прибыль, временными разницеми, постоянными налоговыми расходами (доходами) следующим образом:

Информация по налогу на прибыль	2022 год	2021 год
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету, стр. 2300 ОФР	14 403 844	(6 157 226)
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Сумма условного дохода (+), расхода (-) по налогу на прибыль	(2 880 769)	1 231 445
Постоянные разницы отчетного периода:	3 596 812	(310 584)
Изменение отложенного налога на прибыль по стр. 2412 ОФР, всего:	2 014 480	(920 861)
Итого по строке 2411 «Текущий налог на прибыль» ОФР	(2 730 523)	-

	На 31 декабря 2022.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	Срок погашения
Сумма отложенного налогового актива	1 162 507	3 349 010	2 527 206	от 1 до 5 лет
Сумма отложенного налогового обязательства	236 662	408 684	507 741	от 1 до 5 лет

Сроки погашения определены в учете по видам активов и обязательств:

- Сроки по ОНА в части оценочных обязательств и резервов сомнительных долгов составляют не более 3-х лет. Срок ОНА в части убытков ожидается в течение 5 лет по мере ввода объектов строительства в эксплуатацию.
- Срок по ОНО в части основных средств равен сроку службы соответствующих основных средств. Срок ОНО в части себестоимости строительной продукции в течении 3-х лет.

ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ ОТЧЕТНОГО ПЕРИОДА ПО СТРОКЕ 2400 ОФР

Чистая прибыль отчетного периода по стр. 2400 ОФР составляет 9 658 841 тыс. руб., чистый убыток в 2021 году (5 236 365) тыс.руб.

БАЗОВАЯ ПРИБЫЛЬ (УБЫТОК) НА АКЦИЮ

Расшифровка показателя стр. 2900 Отчета о финансовых результатах «Базовая прибыль (убыток) на акцию», тыс.руб.:

Наименование показателя	2022 год	2021 год
Чистая прибыль отчетного периода по стр. 2400 ОФР	9 658 841	(5 236 365)
Средневзвешенное количество акций, шт.	50 040 000	50 040 000
Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс.руб./шт.	0,19	(0,10)

19. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

По состоянию на 31 декабря 2022 г. единственным бенефициарным владельцем Общества является Тулупов А.В. (владеет 100% уставного капитала Общества косвенно (через третьих лиц).

100% акционерного капитала Общества до 12 декабря 2022г. принадлежало Национальному Банку «Траст»

ПАО. С 13 декабря 2022г. 100% принадлежит ООО «СМАЙНЭКС УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ».

13.12.2022 100% акций контролирующего лица Общества - АО «ИНТЕКО» были приобретены ООО «Смайнэкс Управление Активами».

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие основные связанные стороны:

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Организационно-правовая форма	Гражданство	Код основания, по которому лицо входит в группу лиц
1	Малунов Николай Сергеевич		РФ	Генеральный директор Общества
2	Тулупов Алексей Викторович		РФ	Президент, контроль 100% акций
3	«Смайнэкс Управление Активами»	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 5	7709463989

Полный перечень юридических и физических лиц - связанных сторон Общества приведен в Приложении № 1 к настоящим Пояснениям

Показатели расчетов по операциям со связанными сторонами, незавершенным на 31 декабря отчетного года, представлены в таблице:

Стоимостные показатели, условия, сроки и форма расчетов по незавершенным на 31 декабря операциям:

Признак связанности и вид задолженности	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.	Условия и сроки осуществления расчетов	Форма расчетов
Дебиторская задолженность, в т.ч. прочая	424 908	536 569	1 286 276		
- дочерних хозяйственных обществ	391 122	431 410	115 080	Расчеты проводятся на рыночных условиях сделки, по условиям договоров, ежемесячно	Безналичная
- основного управленческого персонала	0	399	196	В соответствии с порядком учета расчетов по подотчетным лицам	Безналичная
- других связанных сторон	29 504	104 760	1 171 000	Расчеты проводятся на рыночных условиях сделки, по условиям договоров, ежемесячно	Безналичная
Авансы выданные	52 495	63 598	399 114		
- основному хозяйственному обществу	-	11 930	80 470	Расчеты проводятся на рыночных условиях сделки, по условиям договоров	Безналичная
- дочерним хозяйственным обществам	52 495	51 668	80 470		Безналичная
- другим связанным сторонам	-	-	318 644		
Резерв по сомнительным долгам	89 360	308 723	3 531 775		
- дочерних хозяйственных обществ	89 360	273 208	3 410 700		
- других связанных сторон	-	35 515	121 075		

Признак связанности и вид задолженности	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.	Условия и сроки осуществления расчетов	Форма расчетов
Займы выданные и размещенные депозиты, в т.ч. задолженность по процентам	3 608 094	1 829 550	4 363 729		
- дочерних хозяйственных обществ	3 073 588	1 826 648	628 756		Безналичная
- других связанных сторон	534 513	2 902	3 734 973		
Прочее, в т.ч. задолженность по долговым ценным бумагам, приобретенным правам, дивидендам к уплате/получению, в т.ч. задолженность по процентам	496 989	493 529	1 187 987		
- дочерних хозяйственных обществ	-	-	-		Безналичные
- других связанных сторон	496 989	493 529	1 187 987		Безналичные
Кредиторская задолженность	134 779	1 285 873	2 148 085		
- дочерним хозяйственным обществам	132 507	1 284 174	2 146 123		Безналичные
- другим связанным сторонам	1 230	1 699	1 962		Безналичные
Авансы полученные	-	-	48 180		
- дочерних хозяйственных обществ	-	-	48 180	Расчеты проводятся по условиям договоров	Безналичные
- других связанных сторон	-	-	-		Безналичные
Задолженность по кредитам и займам, долговым ценным бумагам в т.ч. по процентам начисленным	3 955 971	-	31 559		
- дочерним хозяйственным обществам	1 124 503	-	-	По условиям договор	Безналичные
- дочерним хозяйственным обществам	2 831 468	-	31 559	По условиям договора займа,	Безналичные
Задолженность по вознаграждениям, в т.ч. резерв на премирование, в т.ч.НДФЛ	0	4 141	-		
- основной управленческий персонал	0	4 141	-		Безналичные переводы на зарплатную денежную карту

Виды и объем операций Общества со связанными сторонами:

Признак связанности и вид операции	2022 год	2021 год	2020 год
Продажа товаров, работ, услуг (без НДС)	599 894	440 571	212 576
- дочерние хозяйственные общества	164 162	131 789	117 528
- другие связанные стороны	435 732	308 782	95 048
Приобретение товаров, работ, услуг (без НДС)	167 455	329 838	2 579 236
- дочерние хозяйственные общества	149 753	400 432	2 568 007
- другие связанные стороны	17 702	329 838	11 229
Предоставление имущества в аренду связанным сторонам	3 568	3 963	4 516
- дочерние хозяйственные общества	2 336	2 340	2 618
- другие связанные стороны	1 232	1 623	1 898

Признак связанности и вид операции	2022 год	2021 год	2020 год
Продажа (передача) долей в УК	-	1 430 691	632 021
- основное хозяйственное общество	-	160	
- дочерние хозяйственные общества	-	1 430 531	6 499
- другие связанные стороны	-	-	625 522
Проценты по займам, полученным от связанных сторон	34 285	26	31
- основное хозяйственное общество	15 565		
- дочерние хозяйственные общества	18 720	26	31
Проценты по займам, выданным связанным сторонам, и депозитам	261 704	48 445	11 661
- дочерние хозяйственные общества	253 741	47 782	293
- другие связанные стороны	7 963	663	11 368
Вклады в уставные (складочные) капиталы	-	2 261 520	19 500
- дочерние хозяйственные общества	-	1 155 520	19 500
- другие связанные стороны	-	1 106 000	
Штрафы, пени, неустойки к получению	573	120 657	10 609
- дочерние хозяйственные общества	573	120 657	-
- другие связанные стороны	-	-	10 609
Доходы от уступки права требования, реализации векселей	-	4 139 041	-
- основное хозяйственное общество	-	4 127 391	
- дочерние хозяйственные общества	-	-	-
- другие связанные стороны	-	11 650	

Существенные денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

Признак связанности и вид операции	2022 год	2021 год	2020 год
Поступление денежных средств от связанных сторон (без НДС) - текущие операции	649 780	4 356 126	946 484
- основное хозяйственное общество	-	3 134 564	-
- дочерние хозяйственные общества	164 547	939 566	541 876
- другие связанные стороны	485 233	281 996	404 608
Направление денежных средств связанным сторонам (без НДС) - текущие операции	(1 843 272)	(1 845 551)	(1 952 519)
- основное хозяйственное общество	-	(9 942)	-
- дочерние хозяйственные общества	(1 344 372)	(716 425)	(1 941 816)
- другие связанные стороны	(498 900)	(1 119 184)	(10 703)
Поступление денежных средств от связанных сторон (без НДС) - инвестиционные операции	1 456 446	2 089 160	219 857
- основное хозяйственное общество	-	992 987	-
- дочерние хозяйственные общества	1 456 446	1 080 236	159 415
- другие связанные стороны	-	15 937	60 442
Направление денежных средств связанным сторонам (без НДС) - инвестиционные операции	(765 704)	(2 574 940)	(20 150)
- дочерние хозяйственные общества	(739 433)	(1 719 390)	(20 150)
- другие связанные стороны	(26 271)	(855 550)	-
Поступление денежных средств от связанных сторон (без НДС) - финансовые операции	1 100 000	-	-
- дочерние хозяйственные общества	1 100 000	-	-
Направление денежных средств связанным сторонам (без НДС) - финансовые операции	(218 654)	(4 052 676)	(222 529)
- дочерние хозяйственные общества	(218 654)	(4 052 676)	(222 529)

В течение 2022 года Общество выплатило вознаграждения основному управленческому персоналу в размере 1 568 987 тыс. руб. (в 2021 году 439 740 тыс. руб., в 2020 году 307 466 тыс. руб.).

20. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Общество участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, по состоянию на 31 декабря 2021г. составил 530 795 тыс. руб., на 31 декабря 2020 г. составил 477 318 тыс. руб.

п/п	Должник, третье лицо	Кредитор	Обеспечение по обязательствам по договору	Целевое использование кредитных средств	Обеспечение	Сумма обеспечений выданных, на 31.12.2022 г., тыс. руб.
1	ООО «СЗ Бета-Строй»	ПАО БАНК «ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ»	Договор невозобновляемой кредитной линии №640-21/НКЛ-40 от 30.09.2021	Приобретение 0,1% доли «М-Холдинг», 100% доли ООО «М-Девелопмент»	поручительство	1 000 000
2	ООО «М-Девелопмент»	ПАО БАНК «ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ»	Договор невозобновляемой кредитной линии №497-21/НКЛ-40 от 12.04.2021	Приобретение 100% доли ООО «Мневники-Девелопмент»	поручительство	4 478 491
	Итого					5 478 491

Собственных векселей, по которым встречные обязательства третьими сторонами не исполнены (не получены денежные средства, товары, работы, услуги) по состоянию на 31 декабря 2022 г. у Общества нет.

Денежными средствами, которые могут быть получены на условиях овердрафта, Общество не располагает.

21. СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2022 Г.

После отчетной даты не происходило событий, которые могут оказать влияние на бухгалтерскую отчетность Общества за 2022 год и принятие решений пользователями отчетности.

22. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В 2022 году действовали 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.

Руководство Общества контролирует процесс управления рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

Общество подвержено кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью и, прежде всего, в отношении торговой дебиторской задолженности.

Максимальная подверженность кредитному риску на 31 декабря отчетного года представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, представленных ниже:

Вид актива по балансу	2022 год	2021 год	2020 год
Долгосрочные финансовые вложения	4 590 226	4 354 232	2 305 714
Дебиторская задолженность	3 585 177	4 435 717	11 255 181
Краткосрочные финансовые вложения	149 129	181 633	1 234 363
Денежные средства	1 590 567	5 004 440	3 588 927
Итого	9 915 099	13 976 022	18 384 185

Управление кредитным риском, обусловленным остатками средств на счетах в банках и финансовых организациях, осуществляется казначейством в соответствии с политикой Общества. Излишки средств инвестируются в депозиты утвержденных финансовых организаций.

Перед заключением договоров с покупателями, Общество использует внутреннюю систему контроля для того, чтобы определить степень кредитоспособности покупателя. Кредитоспособность существующих покупателей периодически оценивается на основании имеющейся у Общества внутренней и внешней информации.

Общество регулярно проводит анализ сроков погашения задолженности и принимает, в случае необходимости, соответствующие меры к ее взысканию.

Управление риском ликвидности осуществляется посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ресурсов таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. Концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой. В настоящее время Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования, а также имеет как задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

Финансовые активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его финансовых активов и обязательств.

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве производимой и реализуемой Обществом продукции (работ, услуг), соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ (услуг), а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с незначительным объемом соответствующих операций Общества.

Налоговые риски связаны с частыми изменениями российского налогового законодательства и различными толкованиями его положений. Интерпретация руководством Общества положений законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

Последние тенденции в применении и интерпретации отдельных положений российского налогового законодательства указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверки могут быть подвергнуты и более ранние налоговые периоды.

В 2022 году на мировых рынках наблюдается значительная нестабильность, вызванная вспышкой коронавируса и другими факторами, такими как ускорение мировой инфляции, высокая волатильность фондовых и товарных индексов, усиление геополитической напряженности. Указанные обстоятельства не оказали влияния на деятельность Общества и на способность его продолжать свою деятельность. По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2022 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой. По мнению руководства, потенциальные налоговые обязательства не превысят 5% от величины активов Общества.

Генеральный директор

30 марта 2023г.



Малунов Н.С.

Полный перечень юридических и физических лиц - связанных сторон Общества

Перечень лиц, входящих в одну группу лиц с АО "ИНТЕКО" по состоянию на 31 декабря 2022 г.

Раздел 1. Перечень юридических лиц						
№ п/п	Наименование	Организационно-правовая форма	Юридический адрес	ИНН	ОГРН	Код основания, по которому лицо входит в группу лиц
1	Артмеханик	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, комната 24, этаж 5, пом XVII	7705383732	1037707038456	Обществу принадлежит более 95% уставного капитала лица
2	ВИП-Центр	АО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, комната 27, этаж 7, пом XIX	7705016370	1037739485970	Обществу принадлежит более 95% уставного капитала лица
3	Домостроительный комбинат №7	АО	127644, г. Москва, ул. Вагоноремонтная, д. 10А	7713536076	1047796695540	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
4	КОМБИНАТ КРУПНОПАНЕЛЬН ОГО ДОМОСТРОЕНИЯ	АО	344049, Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, 1-й Машиностроительный переулок, д. 5	6168000805	1026104357014	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
5	КРИОН	АО	117546, г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 34	7726062296	1027739809107	Обществу принадлежит более 95% уставного капитала лица
6	Магистрат	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, комната 42, этаж 1, пом. XII	7703561700	1057748027842	Обществу принадлежит более 95% уставного капитала лица
7	МАТРИЦА	ООО	354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Парковая, д.2	2320090134	1022302940296	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
8	ПАТРИОТ-Сервис	АО	344049, Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, улица Еременко, д. 93, кв. 1	6164293830	1096164006014	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
9	Раушская	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, комната 23, этаж 5, пом. XVII	7703671118	1087746857098	Обществу принадлежит более 95% уставного капитала лица
10	РСЭ-М	ООО	119146, г. Москва, вн. тер.г. Муниципальный округ Хамовники, наб. Фрунзенская, д. 30, стр. 2	7704874544	5147746113323	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
11	Специализированный застройщик АКТИВСтрой	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 7, пом XIX, комната 28	7708388993	1207700364684	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
12	Специализированный застройщик Альфа	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 1, ком. 29	7708397268	1217700326634	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
13	Специализированный застройщик Альфа-Строй	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 1, ком. 29	7708397395	1217700335049	Обществу принадлежит более 95% уставного капитала лица

14	Специализированный застройщик Бета	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 1, ком. 25	7708397275	1217700326656	Обществу принадлежит более 95% уставного капитала лица
15	Специализированный застройщик Бета-Строй	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 1, ком. 25	7708397405	1217700335050	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
16	Специализированный застройщик ВИП-Строй	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 7, пом. XIX, комната 29	7708380017	1207700200014	Обществу принадлежит более 95% уставного капитала лица
17	Специализированный застройщик "Врубеля 4"	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 7, ком. 8	7708409763	1227700617451	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
18	Специализированный застройщик Врубеля	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, комната 27, пом XIX, 7 этаж	7708373027	1207700052120	Обществу принадлежит более 95% уставного капитала лица
19	Специализированный застройщик Гамма	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 1, ком. 25	7708397613	1217700354706	Обществу принадлежит более 95% уставного капитала лица
20	Специализированный застройщик Гамма-Строй	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 4, ком. 22	7708397758	1217700367004	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
21	Специализированный застройщик Дельта	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 1, ком. 26	7708397606	1217700354695	Обществу принадлежит более 95% уставного капитала лица
22	Специализированный застройщик Дельта-Строй	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 4, ком. 22	7708397740	1217700366971	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
23	Специализированный застройщик Ильинка	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 1, ком. 26	7708397250	1217700326612	Обществу принадлежит более 95% уставного капитала лица
24	Специализированный застройщик Ильинка 3/8	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, 5 этаж, помещение XVII, комната 23	7708352901	1197746385341	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
25	Специализированный застройщик ККПД-ИНВЕСТ	ООО	344002, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, улица Социалистическая, д. 74, офис 19А, 11 этаж	6168014188	1076168000952	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
26	Специализированный застройщик Левенцовка Парк	ООО	344002, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, улица Социалистическая, д. 74, комната 3Б, 11 этаж	6168034064	1106194005301	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
27	Специализированный застройщик Сергея Макеева	АО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 1, комната 29	7703216430	1027739381141	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
28	СТРОЙПОДРЯД	АО	127644, г. Москва, ул. Вагоноремонтная, д. 10А, строение 6, комната 2, этаж 2	7713718686	1107746944491	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество

29	СТРОЙТЕХИНВЕСТ	АО	108820, г. Москва, ул. Тёплый стан, Строеие 3, Владение 1Б	7724506193	1047796118336	Обществу принадлежит более 95% уставного капитала лица
30	Стройэкспо на Фрунзенской	ООО	119146, г. Москва, Фрунзенская набережная, д. 30	7704873170	5147746016831	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
31	Территориальная дирекция "Нежинская"	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, комната 23, этаж 5, пом XVII	5032085888	1035006456627	Обществу принадлежит более 95% уставного капитала лица
32	Территориальная дирекция "Русаковская"	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, дом 28, комната 23, этаж 5, пом XVII	7703647676	1077761883210	Обществу принадлежит более 95% уставного капитала лица
33	Управление капитального строительства "ИНТЕКО"	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, комната 12, пом XX, 8 этаж	7705609387	1047796531848	Обществу принадлежит более 95% уставного капитала лица
34	Управляющая компания "ККПД"	ЗАО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28	7703713777	1107746019435	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
35	Управляющая компания "ЭНЕРГОСФЕРА"	АО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, комната 25, этаж 5, пом XVII	7713284164	1037739726760	Обществу принадлежит более 95% уставного капитала лица
36	Южный региональный научно-исследовательский и проектный институт градостроительства	АО	344006, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, улица Ворошиловский проспект, д. 12, комната 22Б, 4 этаж	6163095391	1086163005884	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
37	М-Холдинг	ООО	107078, г. Москва, вн.тер г. Муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 2, ком. 6	9715393476	1207700459691	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
38	М-Девелопмент	ООО	107078, г. Москва, вн.тер г. Муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 2, ком. 6	9715394342	1207700491239	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
39	Специализированный застройщик Мневники-Девелопмент	ООО	123308, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Мневники, д. 1, стр. 11, этаж 2, ком. 2	7734415354	1187746742040	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
40	Специализированный застройщик Элит-Строй	ООО	107078, г. Москва, вн.тер г. Муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 4, ком. 23	7708399755	1217700525129	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
41	ИНТЕКО ЦЕНТР	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, комната 23, этаж 5, пом. XVII	7703344551	1027739754767	Обществу принадлежит более 95% уставного капитала лица
42	Минские Холмы	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, комната 26, этаж 5	7708306609	5167746441946	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
43	ИнвестПроектХолдинг	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 3, помещение I, комната 16	7709462872	1157746618633	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
44	Смайнэкс Инжиниринг	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 3, помещение I, комната 1	9706005173	1207700089057	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество

45	Смайнкс Управление Активами	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 5	7709463989	1157746675965	Лицу принадлежит 100% уставного капитала Общества
46	Смайнкс	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 5, помещение II, комната 9	7705764030	1067759729311	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
47	Сущевский Вал	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 4, помещение I, комната 27	7709481794	1167746053342	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
48	Специализированный застройщик Академика Королева	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 3, помещение I, комната 26	9709035730	1187746782002	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
49	Специализированный застройщик "Слободской"	ООО	111033, Москва г., Слободской пер., дом №6, строение 13, этаж 1, помещение I, комната 1	9717085011	1197746490897	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
50	Специализированный застройщик "Чистые пруды"	ООО	105120, Москва г, Наставнический пер, дом № 17, строение 1, этаж 1, помещение I, комната 42	9709054651	1197746580415	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
51	Специализированный застройщик "Второй"	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 2, помещение I, комната 7(часть)	9706003031	1197746610082	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
52	Брикстон	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 2, помещение I, комната 7 (часть)	7705535022	1137746210579	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
53	Смайнкс Констракшн	ООО	119017, г. Москва, набережная Кадашёвская, дом 6/1/2, строение 1, эт/пом/ком 6/1/34	7709492531	1167746468801	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
54	Смайнкс Инвестиции	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 4, помещение I, комната 5	9715345313	1197746296880	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
55	Специализированный застройщик "Толмачевский"	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 4, помещение I, комната 28	9715345190	1197746294350	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
56	Служба Комфорта Смайнкс	ООО	109428, Москва г, Рязанский пр-кт, дом № 10, строение 18, этаж надстройка 2, комната 2	9721070240	1187746864975	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
57	Смайнкс Лэндмарк Менеджмент	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 5, помещение I, комната 26	7709453532	1157746270439	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
58	Булочно- кондитерский холдинг "Коломенский"	ООО	115230, Москва г, Хлебозаводский проезд, дом № 7, этаж 2, комната 14	9724011275	1207700154364	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
59	Булочно- кондитерский комбинат "Коломенский"	ЗАО	115230, Москва г, Хлебозаводский проезд, дом № 7	7724766868	1107746913845	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
60	Дедовский хлеб	ЗАО	143530, Московская обл, Истринский р-н, Дедовск г, Главная 1-я ул, дом № 4	5017000350	1025001823054	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
61	Коломенское поле	ООО	142181, Московская обл., Подольск г.о., Подольск г., Коледино д., тер. Индустриальный парк Коледино, д. 21, стр. 1, этаж 3, ком. 1	5017118338	1185053040380	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество

62	Торговый дом "Коломенский"	ООО	115230, Москва г, Хлебозаводский проезд, дом № 7, строение 10, этаж 2, помещение 201	9721071156	1187746912528	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
63	Служба Комфорта Парка Мира	ООО	129626, Москва г, Мира пр-кт, дом № 102, строение 24, этаж подвал, комната 3	9717091350	1207700149403	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
64	Джаз. Служба комфорта Смайнкс	ООО	119017, г. Москва, набережная Кадашёвская, дом 6/1/2, строение 1, эт/пом/ком 3/1/25	9706008343	1207700323038	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
65	Хлебозавод Балашихи	ООО	143912, Московская область, г. Балашиха, ул. Пригородная, д. 11Б, литер Н, этаж 2, комната 28	5017124518	1205000100392	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
66	Новослободская	ООО	127055, Москва г, Сущёвская ул, дом № 27, строение 2, этаж 1, помещение IV, комната 3-5	7707351768	1157746876264	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
67	Форвард	ООО	123557, Москва г, Электрический пер, дом № 1, строение 12, этаж 3, комната 307-2 (часть)	9706005913	1207700164264	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
68	Фазотрон-Инвест	ООО	123557, Москва г, Электрический пер, дом № 1, строение 12, комната 19, этаж 2	7703430017	1177746674203	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
69	Специализированный застройщик "Обыденский"	ООО	119017, Россия, Москва г., муниципальный округ Якиманка вн.тер.г., Кадашевская наб., д. 6/1/2, стр. 1, помещ. II, ком. 7	9706013618	1217700099869	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
70	Хамелеон. Служба комфорта Смайнкс	ООО	109428, Россия, Москва г., муниципальный округ Рязанский вн. тер.г., Рязанский пр-кт, д. 10, стр. 18, комната 38	9721120212	1217700095227	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
71	Чистые пруды девелопмент	ООО	105120, Россия, Москва г., Муниципальный округ Таганский вн.г.тер.г., Наставнический пер., д. 17, стр. 1, помещение. I, ком. 42	9709073573	1217700368071	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
72	Базальт	ООО	119017, Россия, Москва г., муниципальный округ Якиманка вн.тер.г., Кадашевская наб., д. 6/1/2, стр. 1, помещ. II, ком. 7 (часть)	7705739315	1067746756989	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
73	Специализированный застройщик "Третий"	ООО	119017, Россия, Москва г., муниципальный округ Якиманка вн.тер.г., Кадашевская наб., д. 6/1/2, стр. 1, помещ. I, ком.5 (часть)	9706019881	1217700550099	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
74	Хлебный дом	ООО	196084, Санкт-Петербург г, Смоленская ул, дом № 18А	7810356819	1157847198926	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
75	Коломенский Торговый Дом	ООО	142181, Московская обл, Коледино д, Подольск г.о., тер. Индустриальный Парк Коледино, дом № 21, строение 1, этаж 3, комната 2	5074075867	1225000065245	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество

76	Волжский Пекарь	ОАО	170002, Тверская обл., г. Тверь, ул. Дарвина, д.5	6900000501	1026900516653	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
Раздел 2. Перечень физических лиц						
№ п/п	Фамилия, имя, отчество		Гражданство	Код основания, по которому лицо входит в группу лиц		
1	Тулупов Алексей Викторович		РФ	Лицо является единоличным исполнительным органом и членом Совета директоров Общества		
2	Асаченков Алексей Александрович		РФ	Лицо является членом Совета директоров Общества и принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
3	Бельских Иван Геннадьевич		РФ	Лицо является членом Совета директоров Общества		
4	Демиралай Селим Оздин		РФ	Лицо является членом Совета директоров Общества		
5	Кульбикова Елена Васильевна		РФ	Лицо является членом Совета директоров Общества		
6	Полетика Андрей Константинович		РФ	Лицо является членом Совета директоров Общества и принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
7	Фомин Константин Александрович		РФ	Лицо является членом Совета директоров Общества		
8	Черныш Иван Владимирович		РФ	Лицо является членом Совета директоров Общества и принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
9	Тищенко Илья Алексеевич		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
10	Герасимов Валерий Николаевич		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
11	Шиллер Валерия Ильинична		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
12	Колганова Елена Владимировна		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
13	Брызгалов Кирилл Александрович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
14	Кириченко Николай Павлович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
15	Демиралай Селим Оздин		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
16	Фролова Елена Александровна		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
17	Каляева Екатерина Александровна		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
18	Козлов Дмитрий Владимирович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
19	Беседин Сергей Викторович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
20	Тархова Надежда Владимировна		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
21	Стасюк Андрей Анатольевич		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
22	Макаришин Евгений Иванович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
23	Куркачева Маргарита Геннадьевна		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
24	Яковлева Татьяна Борисовна		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
25	Александров Максим Вячеславович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		

26	Карташов Владислав Михайлович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
27	Касымов Сабир Сунатович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
28	Коржавин Александр Геннадьевич		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
29	Кузнецов Дмитрий Владимирович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
30	Кустова Ольга Ивановна		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
31	Патваканов Дмитрий Георгиевич		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
32	Рекубрацкий Игорь Генрихович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
33	Реутов Григорий Николаевич		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
34	Фролов Станислав Александрович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
35	Штразбург Сергей Викторович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
36	Юдин Сергей Вячеславович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
37	Яценко Дмитрий Геннадьевич		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
38	Ильин Максим Викторович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
39	Ермаков Алексей Викторович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
40	Павлов Евгений Александрович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
41	Самохин Олег Сергеевич		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
42	Самохин Роман Сергеевич		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
43	Мохначёв Андрей Сергеевич		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
44	Санина Светлана Сергеевна		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество