



Аудиторское заключение независимого аудитора

О бухгалтерской (Финансовой) отчётности

**АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ИНСПАЙР»**

За 2022 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному акционеру АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНСПАЙР»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНСПАЙР» (ОГРН 1106453003238, индекс 123290, город Москва, проезд Причальный, дом 8, строение 13), 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 и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНСПАЙР» 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 аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на раздел «Прогнозная информация по развитию Общества» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, в котором указано, что несмотря на отрицательный показатель чистых активов бухгалтерской отчетности, Общество планирует продолжать и не намерено прерывать деятельность в обозримом будущем и выйти на безубыточность в 2024 году при вводе в эксплуатацию объекта строительства.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за

систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию

информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Сведения об аудиторской организации

Общество с ограниченной ответственностью «РАЙТ ВЭЙС»

Местонахождение: 108803, г. Москва, Сосенское
поселение, дер. Прокшино, д. 31

Член саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество»

ОГРН: 1197746652201

ОРНЗ: 12106077996

Генеральный директор
ООО «РАЙТ ВЭЙС»
(ОРНЗ 22006039680)

Руководитель аудита
(ОРНЗ 22006039680)

«29» марта 2023 года

Герасимчук Олег Николаевич

Герасимчук Олег Николаевич



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2022
Организация	Акционерное общество Специализированный застройщик "Инспайр"	по ОКПО	94162097	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7734269167	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12267	16
Непубличные акционерные общества / Частная собственность				
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384	

Местонахождение (адрес)

123290, Москва г, Причальный проезд, д. № 8, стр. 13

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РАЙТ ВЭЙС"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской

организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской

организации/индивидуального аудитора

ИНН	7751172447
ОГРН/ ОГРНИП	1197746652201

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1	Нематериальные активы	1110	8 935	13 304	264
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	161 102	110 389	21 750
	в том числе:				
	Основные средства	11501	96 164	110 389	21 750
	Право пользования арендой	11502	64 938	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3	Финансовые вложения	1170	5 040 000	5 040 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	102 217	52 171	55 513
	Прочие внеоборотные активы	1190	3 649	37	16
	Итого по разделу I	1100	5 315 903	5 215 901	77 543
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	7 963 588	5 237 984	2 068 787
	в том числе:				
	Затраты на создание объекта недвижимости к продаже	12100	6 983 558	4 871 895	1 994 859
	НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости к продаже	12101	892 891	358 913	66 571
	Основные средства, относящиеся к объекту недвижимости к продаже	12102	4 994	6 375	6 399
	Материалы	12105	1 819	428	-
	Товары	12108	80 326	373	958
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	159 198	89 087	27 028

5	Дебиторская задолженность	1230	29 392 859	15 643 375	4 175 790
	в том числе:				
	Участники долевого строительства	12300	26 558 592	14 330 136	3 885 322
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	2 100 099	808 231	281 806
	в том числе расчеты с поставщиками и подрядчиками по стройке	12302	1 894 601	-	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12304	6 079	7 557	5 981
	Расчеты по налогам и сборам	12305	32 631	-	1 593
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12306	-	-	343
	Расчеты с подотчетными лицами	12308	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12312	695 458	497 451	745
3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	548	390	373
	в том числе:				
	Расчетные счета	12505	548	390	373
	Прочие оборотные активы	1260	2 546 904	1 043 041	220 553
	Итого по разделу II	1200	40 063 097	22 013 877	6 492 531
	БАЛАНС	1600	45 379 000	27 229 778	6 570 074

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	950	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	(133 271)	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	50	50	50
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 748 503)	(2 501 276)	(2 448 692)
	Итого по разделу III	1300	(2 747 503)	(2 633 497)	(2 447 642)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1410	20 418 662	13 924 726	3 386 269
	Отложенные налоговые обязательства	1420	19 935	1 768	459
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5	Прочие обязательства	1450	26 628 578	14 379 748	3 899 651
	в том числе:				
	Участники долевого строительства	14501	26 558 592	14 330 136	3 885 322
	Обязательства перед поставщиками и подрядчиками	14502	22 313	49 612	14 329
	Обязательство по аренде	14503	47 673	-	-
	Итого по разделу IV	1400	47 067 175	28 306 242	7 286 379
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1510	-	161 812	464 440
5	Кредиторская задолженность	1520	974 805	1 351 888	1 265 052
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15200	405 780	180 268	94 368
	Расчеты по налогам и сборам	15203	581	8 173	680
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	19 756	2 825	1 008
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	3	3	4
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	522 805	1 160 619	1 168 992
	Обязательство по аренде	15207	25 880	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	84 523	43 333	1 845
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 059 328	1 557 033	1 731 337
	БАЛАНС	1700	45 379 000	27 229 778	6 570 074



Руководитель
(подпись)

Пылкин Иван Романович
(расшифровка подписи)

28 марта 2023

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация Акционерное общество Специализированный застройщик "Инспайр"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

	Коды		
Д	0710002		
)	31	12	2022
Д	94162097		
Н	7734269167		
о	71.12.2		
2			
	12267	16	
С			
И	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	1 329 031	826 923
6	Себестоимость продаж	2120	(1 206 972)	(707 375)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	122 059	119 548
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(81 306)	(2 339)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	40 753	117 209
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	162 934	39 302
	Проценты к уплате	2330	(219 480)	(35 134)
	Прочие доходы	2340	206 681	458
	Прочие расходы	2350	(461 364)	(154 306)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(270 476)	(32 471)
	Налог на прибыль	2410	30 139	(20 113)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(15 463)
	отложенный налог на прибыль	2412	30 139	(4 651)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(240 337)	(52 584)

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	(6 890)	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(247 227)	(52 584)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Пылкин Иван Романович

(расшифровка подписи)

28 марта 2023

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация		Акционерное общество Специализированный застройщик "Инспайр"		Коды	
Идентификационный номер налогоплательщика		0710004		0710004	
Вид экономической деятельности		Дата (число, месяц, год)		31	12 2022
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКПО		94162097	
Непубличные акционерные общества		ИНН		7734269167	
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКВЭД 2		71.12.2	
Частная собственность		по ОКФС		12267	16
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ		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	1 000	-	-	50	(2 448 692)	(2 447 642)
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	-	(133 271)	-	-	(52 584)	(185 855)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(52 584)	(52 584)
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	-	(133 271)	-	X	-	(133 271)
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	1 000	(133 271)	-	50	(2 501 276)	(2 633 497)
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	(50)	133 271	-	-	(247 227)	(114 006)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(240 337)	(240 337)
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	(50)	133 271	-	X	-	133 221
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Корректировка в связи с изменением УП (переход на ФСБУ6)	3328	-	-	-	-	(6 890)	(6 890)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	950	-	-	50	(2 748 503)	(2 747 503)

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	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(2 747 503)	(2 633 497)	(2 447 643)



Руководитель _____ Пылкин Иван Романович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 сентября 2023

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

Организация **Акционерное общество Специализированный застройщик "Инспайр"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
94162097		
7734269167		
71.12.2		
12267		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	4 638	5 712
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	1 562
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	4 020
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	4 638	130
Платежи - всего	4120	(6 064 425)	(3 861 882)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 923 946)	(2 643 323)
в связи с оплатой труда работников	4122	(241 706)	(263 915)
процентов по долговым обязательствам	4123	(191)	-
налога на прибыль организаций	4124	(40 373)	(6 256)
НДС	4125	-	(467 518)
прочие платежи	4129	(858 209)	(480 870)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(6 059 787)	(3 856 170)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 833)	(6 172 244)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 833)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(133 271)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(6 038 973)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 833)	(6 172 244)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	6 182 130	10 700 668
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	6 182 130	10 700 668
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	(120 352)	(672 237)
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	(76 236)	(600 405)
прочие платежи	4329	(44 116)	(71 832)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	6 061 778	10 028 431
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	158	17
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	390	373
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	548	390
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Пылкин Иван Романович

(расшифровка подписи)

28 марта 2023

**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	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	17 677	(4 373)	2 310	-	-	(6 679)	-	19 987	(11 052)
	5110	за 2021г.	264	-	17 464	(51)	-	(4 373)	-	17 677	(4 373)
в том числе:	5101	за 2022г.	17 677	(4 373)	2 310	-	-	(6 679)	-	19 987	(11 052)
	5111	за 2021г.	264	-	17 464	(51)	-	(4 373)	-	17 677	(4 373)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

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.	-	2 310	-	(2 310)	-
	5190	за 2021г.	-	17 464	-	(17 464)	-
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	-



Руководитель _____ Пылкин Иван Романович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 сентября 2023

[illegible]

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.	-	100 000	-	(100 000)	-
	5250	за 2021г.	18 438	96 525	-	(114 872)	-
в том числе:							
Здания	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021г.	17 870	67 441	(91)	(85 220)	-
Офисное оборудование	5242	за 2022г.	-	1 270	-	(1 270)	-
	5252	за 2021г.	-	8 380	-	(8 380)	-
Другие виды основных средств	5243	за 2022г.	-	1 324	-	(1 324)	-
	5253	за 2021г.	568	10 706	-	(11 274)	-
Сооружения	5244	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5245	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2021г.	-	9 893	-	(9 893)	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5246	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2021г.	-	105	-	(105)	-
Право пользования арендой	5247	за 2022г.	-	97 406	-	(97 406)	-
	5257	за 2021г.	-	-	-	-	-

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	-	1 721
в том числе:			
Другие виды основных средств	5261	-	1 721
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	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	64 938	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	983 900	368 053
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель _____ Пылкин Иван Романович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 сентября 2023

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка
						первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	5 040 000	-	-	-	-	-	-	5 040 000	-
	5311	за 2021г.	-	-	5 040 000	-	-	-	-	5 040 000	-
в том числе: Предоставленные займы	5302	за 2022г.	5 040 000	-	-	-	-	-	-	5 040 000	-
	5312	за 2021г.	-	-	5 040 000	-	-	-	-	5 040 000	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	5 040 000	-	-	-	-	-	-	5 040 000	-
	5310	за 2021г.	-	-	5 040 000	-	-	-	-	5 040 000	-

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	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель _____ Пылкин Иван Романович
(подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2023

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	выбыло			убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022г.	5 237 984	-	5 237 984	4 016 831	(1 291 227)	-	-	-	X	7 963 588	-	7 963 588
	5420	за 2021г.	2 068 787	-	2 068 787	3 889 532	(720 335)	-	-	-	X	5 237 984	-	5 237 984
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	428	-	428	9 043	(1 152)	-	-	-	(6 500)	1 819	-	1 819
	5421	за 2021г.	-	-	-	11 865	(11 437)	-	-	-	-	428	-	428
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	373	-	373	79 953	-	-	-	-	-	80 326	-	80 326
	5423	за 2021г.	958	-	958	1 171	(1 756)	-	-	-	-	373	-	373
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	1 281 778	(1 288 278)	-	-	-	6 500	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	705 618	(705 618)	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на создание объекта недвижимости	5407	за 2022г.	4 871 895	-	4 871 895	2 111 663	-	-	-	-	-	6 983 558	-	6 983 558
	5427	за 2021г.	1 994 859	-	1 994 859	2 877 036	-	-	-	-	-	4 871 895	-	4 871 895
НДС при создании объекта недвижимости	5408	за 2022г.	358 913	-	358 913	533 978	-	-	-	-	-	892 891	-	892 891
	5428	за 2021г.	66 571	-	66 571	292 342	-	-	-	-	-	358 913	-	358 913
ОС, относящиеся к объекту недвижимости	5409	за 2022г.	6 375	-	6 375	416	(1 797)	-	-	-	-	4 994	-	4 994
	5429	за 2021г.	6 399	-	6 399	1 500	(1 524)	-	-	-	-	6 375	-	6 375

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	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель _____ Пылкин Иван Романович
(подпись) (расшифровка подписи)

28.12.2022

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода				
			учтенная резерва по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	погашение	выбыло	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная резерва по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501.	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	15 666 144	(22 769)	15 860 636	162 796	(2 274 008)	(16 924)	16 984	-	-	29 398 644	(5 785)
	5530	за 2021г.	4 179 454	(3 664)	12 114 937	430	(636 311)	-	(19 105)	-	7 634	15 666 144	(22 769)
в том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	10 437	(2 880)	14 865	-	(16 579)	-	236	-	-	8 723	(2 644)
	5531	за 2021г.	9 645	(3 664)	6 224	-	(5 432)	-	784	-	-	10 437	(2 880)
Авансы выданные	5512	за 2022г.	828 120	(19 889)	3 347 769	-	(2 055 895)	(16 754)	16 748	-	-	2 103 240	(3 141)
	5532	за 2021г.	281 806	-	690 166	-	(143 852)	-	(19 889)	-	-	828 120	(19 889)
Прочая	5513	за 2022г.	14 330 136	-	12 382 904	-	(154 448)	-	-	-	-	26 558 592	-
	5533	за 2021г.	3 885 322	-	10 922 184	-	(485 004)	-	-	-	7 634	14 330 136	-
Расчеты по налогам и сборам	5514	за 2022г.	-	-	32 775	-	-	(144)	-	-	X	32 631	-
	5534	за 2021г.	1 593	-	87	-	(1 680)	-	-	-	X	-	-
Расчеты по социальному страхованию	5515	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5535	за 2021г.	343	-	-	-	(343)	-	-	-	X	-	-
Разные дебиторы	5516	за 2022г.	497 451	-	82 323	162 796	(47 086)	(26)	-	-	X	695 458	-
	5536	за 2021г.	745	-	496 276	430	-	-	-	-	X	497 451	-
Итого	5500	за 2022г.	15 666 144	(22 769)	15 860 636	162 796	(2 274 008)	(16 924)	16 984	X	-	29 398 644	(5 785)
	5520	за 2021г.	4 179 454	(3 664)	12 114 937	430	(636 311)	-	(19 105)	X	7 634	15 666 144	(22 769)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.			На 31 декабря 2021 г.		
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	(5 785)	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	(2 644)	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	(3 141)	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	списание на финансовый результат						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	28 378 028	21 160 173	122 758	(2 539 342)	-	(74 377)	-	-	47 047 240
	5571	за 2021г.	7 285 920	21 010 815	20 189	(12 450)	-	-	-	-	28 304 474
	5552	за 2022г.	13 824 289	7 157 380	-	(1 000 000)	-	-	-	-	19 981 669
	5572	за 2021г.	3 306 021	10 518 268	-	-	-	-	-	-	13 824 289
	5553	за 2022г.	100 437	1 515 064	122 758	(1 301 266)	-	-	-	-	436 993
	5573	за 2021г.	80 248	-	20 189	-	-	-	-	-	100 437
	5554	за 2022г.	14 379 748	12 487 729	-	(238 076)	-	(48 496)	-	-	26 580 905
	5574	за 2021г.	3 899 651	10 492 547	-	(12 450)	-	-	-	-	14 379 748
	5555	за 2022г.	73 554	-	-	-	-	(25 881)	X	X	47 673
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	1 375 740	9 412 303	90 730	(9 970 833)	(7 512)	74 377	-	-	974 805
	5580	за 2021г.	1 729 492	1 314 233	115 377	(1 653 036)	-	-	7 634	-	1 513 700
в том числе:	5561	за 2022г.	180 268	5 159 225	-	(4 982 209)	-	48 496	-	-	405 780
	5581	за 2021г.	94 368	160 364	-	(74 464)	-	-	-	-	180 268
	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5563	за 2022г.	8 173	32 412	-	(39 762)	(242)	-	-	-	581
	5583	за 2021г.	680	44	-	(185)	-	7 634	-	-	8 173
	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	6	-	80 242	-	-	-	-	-	80 248
	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	464 434	182 401	35 134	(600 405)	-	-	-	-	81 564
прочая	5566	за 2022г.	1 160 622	4 185 516	90 730	(4 906 790)	(7 270)	-	-	-	522 808
	5586	за 2021г.	1 168 996	969 608	-	(977 982)	-	-	-	-	1 160 622
расчеты по социальному страхованию	5567	за 2022г.	2 825	35 150	-	(18 219)	-	-	X	X	19 756
	5587	за 2021г.	1 008	1 816	1	-	-	-	X	X	2 825
	5568	за 2022г.	23 852	-	-	(23 853)	-	25 881	X	X	25 880
	5588	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	29 753 768	30 572 476	213 488	(12 510 175)	(7 512)	X	-	-	48 022 045
	5570	за 2021г.	9 015 412	22 325 048	135 566	(1 665 486)	-	X	-	7 634	29 818 174

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель _____ и Пылкин Иван Романович
(подпись) (расшифровка подписи)

28.12.2023

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	6 500	10 124
Расходы на оплату труда	5620	207 981	181 411
Отчисления на социальные нужды	5630	32 462	29 355
Амортизация	5640	14 560	10 864
Прочие затраты	5650	1 026 775	476 202
Итого по элементам	5660	1 288 278	707 956
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	1 171
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	586
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 288 278	709 713

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



Руководитель _____
(подпись)

Пылкин Иван Романович
(расшифровка подписи)

28 марта 2023

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	43 333	91 973	(50 783)	-	84 523



Руководитель _____ Пылкин Иван Романович
(подпись) (расшифровка подписи)

ИВ. Пылкин 2023

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	24 537 011	3 272 594	12 365 964
в том числе:				
Гарантийные удержания	5801	106 448	49 612	14 329
Денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5802	24 430 563	3 222 982	12 351 635
Выданные - всего	5810	28 367 493	28 367 493	-
в том числе:				
Ипотека	5811	4 198 185	4 198 185	-
Ипотека будущей недвижимой вещи	5812	24 169 308	24 169 308	-



Руководитель _____
(подпись)

Пылкин Иван Романович
(расшифровка подписи)

28.08.2023

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-
в том числе:			
на текущие расходы	5901	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-
Бюджетные кредиты - всего			
в том числе:			
за 2022г.	5910	-	-
за 2021г.	5920	-	-
за 2022г.	5911	-	-
за 2021г.	5921	-	-



Руководитель _____ Пылкин Иван Романович
(подпись) (расшифровка подписи)

И.С. Пылкин

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах за 2022 год
АО Специализированный застройщик «Инспайр»**

Настоящие пояснения составлены на основании Федерального закона 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» (п.1 ст.14) и направлены на обеспечение пользователей дополнительной информацией в целях формирования полного представления о финансово-хозяйственной деятельности АО СЗ «Инспайр» (далее Общество) и его имущественном положении.

I. Общие сведения об Организации и собственниках

Полное фирменное наименование юридического лица:

Акционерное Общество Специализированный Застройщик «Инспайр»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

АО СЗ «Инспайр»

Сведения об образовании юридического лица:

АО СЗ «Инспайр» было зарегистрировано 1 июня 2010 г. ОГРН 1106453003238

Юридический адрес: 123290, г. Москва, Причальный проезд, д. 8, строение 13.

Телефон: (495) 280-34-90

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7734269167

Код причины постановки на учет (КПП): 773401001

Исполнительный орган Общества

Генеральный директор – Пылкин Иван Романович, назначенный на должность Общим собранием участников Протоколом от 10.09.2019г. Полномочия Генерального директора продлеваются на основании решения единственного акционера Общества №3/2022 от 06.09.2022г.

Уставный капитал Общества состоит из обыкновенных бездокументарных акций в количестве 100 000 (Сто тысяч) штук, номинальной стоимостью 10 (десять) рублей 00 копеек каждая.

В отчетном периоде решения в отношении изменения величины уставного капитала акционерами Общества не принимались.

Сведения об Акционерах

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО	Место нахождения	Характер отношений, основание в силу которого признается связанным	Дата наступления основания	% акций (долей) в уставном капитале
1	ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	Москва г, Валовая ул, дом № 35, этаж 5 Пом 3	Участник	27.10.20	95,01

В 2022 г. состав акционеров Общества не менялся.,

Бенефициарными владельцами являются Мошкович Вадим Николаевич -66,51%, Игнахин Кирилл Игоревич – 22,95%.

Среднесписочная численность на 31.12.2022г. – 57 человек.

Сведения об аудитор (аудиторах) Общества

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2022 год (далее – бухгалтерская отчетность) подлежит обязательному аудиту. Аудитором Общества является ООО "РАЙТ ВЭЙС", зарегистрированное МИ ФНС России №17 по Московской области, свидетельство о государственной регистрации серии 50 № 013958104 выдано 07 ноября 2016 года, присвоен основной государственный номер 1165027060549

Место нахождения: 140 013, Московская область, г. Люберцы, ул. Побратимов, 29, оф. 17

II. Учетная политика

Основные способы ведения бухгалтерского учета и порядок подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества во всех существенных аспектах соответствуют нормативным правовым актам Российской Федерации по бухгалтерскому учету, действующим в 2022 году:

Закону РФ от 06 декабря 2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;

Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденному Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н;

Положению по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации»

Приказу Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организации».

Ведение бухгалтерского учета возложено на ООО «Группа компаний «РУСАГРО» на основании договора возмездного оказания услуг.

Учетная политика применяется последовательно от одного отчетного периода к другому (допущение последовательности применения учетной политики), призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции АО СЗ «Инспайр».

Рабочий план счетов бухгалтерского учета разработан на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий, утвержденного приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н.

В 2022 году в учетную политику по бухгалтерскому учету Общества были внесены следующие изменения, что позволило повысить уместность и надежность годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год, показатели которой сформированы с учетом таких изменений:

	Раздел УП	Краткое содержание
1	Учет капитальных вложений (в объекты основных средств)	Учет капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 №204н. Капитальные вложения признаются по мере осуществления фактических затрат при одновременном выполнении условий п. 6 ФСБУ 26/2020.
2	Формирование стоимости объектов капитального строительства	Единицей учета затрат по строительству объектов основных средств является объект капитального строительства. Объекты капитального строительства учитываются по фактической себестоимости. Фактическими затратами на создание объектов капитального строительства, в том числе являются:

		стоимость проектно-изыскательских работ; стоимость материалов, переданных подрядчикам на давальческой основе; стоимость оборудования, входящего в смету строек; стоимость строительно-монтажных работ; расходы по оформлению правоустанавливающих документов на аренду земельных участков под объекты строительства; расходы, связанные с арендой земельных участков под объекты строительства; расходы по разработке, согласованию и государственной экспертизе проектов освоения лесов на лесные участки, предоставленные для строительства объектов; расходы на получение разрешений и согласований органов местного самоуправления; стоимость услуг inspectирующих органов (архитектурно-строительный надзор, санитарно-эпидемиологический надзор, пожарный надзор и др.); расходы по возмещению землепользователям потерь (убытков и упущенной выгоды), причиненных изъятием земельного участка; расходы, связанные с оформлением: паспорта технической инвентаризации объекта; землеустроительных проектов по выбору, предоставлению земельных участков, переводу в земли промышленности земель иных категорий; плана лесного участка для его регистрации в государственном лесном реестре; кадастрового плана земельного участка; документов на государственную регистрацию права собственности заказчика на объект строительства; затраты по пусконаладочным работам; агентское вознаграждение по строительству объектов; проценты за пользование заемными средствами, использованными на создание объектов капитального строительства, если они относятся к инвестиционным активам, в порядке, предусмотренном п.5 настоящей Учетной политики; амортизация временных титульных сооружений, затраты по возведению временных нетитульных сооружений, затраты по ликвидации временных сооружений; прочие затраты (п. 6 ФСБУ 26/2020, п. 10 ФСБУ 6/2020). Результаты выполненных по договору строительного подряда работ принимаются к учету по дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» либо в целом по объекту строительства, либо, если это предусмотрено договором и проектно-сметной документацией, по этапам на основании надлежаще оформленных первичных документов (акта выполненных работ по форме № КС-2, Справки о стоимости выполненных работ по форме № КС-3, акта оказанных услуг, накладных на отпуск материалов и др.).
3	Учет временных сооружений	Фактические расходы по возведению временных (нетитульных) сооружений относятся на затраты по строительству основных объектов в общем порядке и отдельно на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» не выделяются. Затраты по возведению временных титульных сооружений учитываются отдельно от затрат по строительству основного объекта на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» по каждому временному сооружению. По окончании работ, готовые к эксплуатации временные титульные сооружения и устройства принимаются к учету в качестве инвентарных объектов основных средств. Начисление амортизации по данным объектам основных средств производится с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия этого объекта к учету. Ежемесячная норма амортизационных отчислений рассчитывается исходя из запланированного срока строительства основного объекта. Начисленная амортизация по временным титульным сооружениям и устройствам, а также расходы на их содержание списываются на затраты по строительству основных объектов, по которым в сметных расчетах стоимости строительства предусмотрено возведение этих временных сооружений и устройств. Если возведение временных титульных зданий и сооружений предусмотрено единой проектно-сметной документацией на строительство комплекса, который представляет собой совокупность объектов, начисленная амортизация и расходы на содержание распределяются между начатыми строительством титульными объектами пропорционально сметной стоимости этих объектов.
4	Учет сезонных работ	Если на дату приемки завершено строительство объекта актом КС-14 (КС-11) предусматривается перенос сроков выполнения сезонных работ на более поздние сроки (работы по асфальтированию и устройству пешеходных дорожек, газонов, посадка декоративных насаждений и пр., рекультивация земель в объемах, предусмотренных проектной документацией, наружные отделочные работы, окраска зданий и сооружений), то затраты по таким сезонным работам учитываются в следующем порядке: если затраты можно квалифицировать в качестве отдельных объектов (работы по асфальтированию и устройству пешеходных дорожек, тротуаров, газонов, посадке многолетних насаждений декоративных и пр.), то такие затраты формируют стоимость самостоятельных инвентарных объектов основных средств; если затраты невозможно квалифицировать в качестве отдельных объектов основных средств (рекультивация земель в объемах, предусмотренных проектной, наружные отделочные работы, окраска зданий и сооружений), то такие затраты увеличивают стоимость ранее введенного объекта строительства. При этом срок полезного использования введенного объекта не изменяется, ранее начисленная сумма амортизация не пересчитывается.

		Если сезонные работы не были выполнены в течение года, на который предусмотрен перенос этих работ в актах КС-14 и КС-11, то в последующем, затраты на выполнение сезонных работ учитываются как затраты на содержание и эксплуатацию основных средств и включаются в себестоимость продукции, работ, услуг, за исключением результатов сезонных работ, которые можно квалифицировать в качестве отдельных объектов основных средств (пешеходные дорожки, тротуары, многолетние насаждения и др.). Такие затраты формируют первоначальную стоимость отдельных объектов основных средств.
5	Раскрытие информации отчетности	В бухгалтерской (финансовой) отчетности раскрывается с учетом существенности следующая информация: а) балансовая стоимость капитальных вложений в объекты, отличные от инвестиционной недвижимости, и в инвестиционную недвижимость на начало и конец отчетного периода; б) результат от выбытия капитальных вложений за отчетный период; в) результат обесценения капитальных вложений и восстановления обесценения, включенный в расходы или доходы отчетного периода; г) авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений; д) признанная доходом в составе прибыли (убытка) сумма возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов капитальных вложений, предоставленного организации другими лицами.
6	Применение ФСБУ 06/2020	Учет основных средств осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (далее – ФСБУ 6/2020), а также МСФО (IAS) 16. Настоящий раздел Учетной политики не применяется в отношении долгосрочных активов к продаже. В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения: основные средства, отличные от инвестиционной недвижимости, по статье «Здания, машины, оборудование и другие основные средства». инвестиционная недвижимость - по группе статей «Инвестиционная недвижимость». Активы, в отношении которых выполняются условия признания объектов основных средств (п. 4 ФСБУ 6/2020) и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, до момента их передачи в эксплуатацию отражаются по балансовой стоимости по статье «Здания, машины, оборудование и другие основные средства». Для целей перехода на ФСБУ 6/2020 Общество использует альтернативный метод отражения в учете последствий изменения учетной политики (п. 49 ФСБУ 6/2020), согласно которому организация в бухгалтерской (финансовой) отчетности, начиная с которой применяется ФСБУ 6/2020, может не пересчитывать сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, произведя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода в соответствии с указанным пунктом Стандарта.
7	Финансовые вложения	Организации осуществляют бухгалтерский учет финансовых вложений в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02». Для принятия к бухгалтерскому учету активов в качестве финансовых вложений необходимо единовременное выполнение условий п. 2 ПБУ 19/02. Исходя из критериев п. 2 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям Организации, в частности, не относятся: займы, векселя и иные вложения, не приносящие доход. Такие активы отражаются в качестве дебиторской задолженности на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»; займы, выданные работникам Организации. Такие займы учитываются как дебиторская задолженность на счете 73 «Расчеты с персоналом по прочим операциям». Единица бухгалтерского учета финансовых вложений устанавливается в зависимости от вида финансовых вложений, как указано ниже (п. 5 ПБУ 19/02).
8	Учет аренды	Организации осуществляют бухгалтерский учет объектов учета аренды в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (далее – ФСБУ 25/2018), а также МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (далее – МСФО (IFRS) 16). К объектам бухгалтерского учета, не классифицируемым в качестве объектов учета аренды в соответствии с п. 5 ФСБУ 25/2018, настоящий раздел не применяется. Платежи, связанные с договорами аренды, определяемые расчетным путем в зависимости от кадастровой стоимости предмета аренды, не классифицируются в качестве переменных платежей, зависящих от ценовых индексов или процентных ставок. Дисконтирование будущих арендных платежей арендодателем производится с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды и первоначальных прямых затрат арендодателя (далее – процентная ставка, заложенная в договоре аренды) (Приложение А МСФО (IFRS) 16). Первоначальные прямые затраты - дополнительные затраты, обусловленные заключением договора аренды, которые не были бы понесены, если бы договор аренды не был заключен,

		за исключением таких затрат, понесенных арендодателями, являющимися производителями или дилерами, в связи с финансовой арендой (Приложение А МСФО (IFRS) 16, п. 33-35 ФСБУ 25/2018). Начало применение Обществом ФСБУ 25/2018 – 01.01.2022 г ФСБУ 25/2018 не применяется к договорам аренды, срок которых истекает до 31.12.2022 г. Арендатор по договорам аренды применяет упрощенный порядок признания и оценки ППА и обязательства по аренде без ретроспективного пересчета показателей отчетности.
--	--	--

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения нового стандарта отражаются Обществом перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала его применения, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Иные существенные исправления в учетную политику за 2022 год по сравнению с 2021 годом не вносились.

Основные элементы учетной политики Общества на 2022 год для целей бухгалтерского учета

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, в соответствии с ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств в валюту Российской Федерации – рубли, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.11.2006 г. № 154н.

Операции, выраженные в иностранной валюте, учитываются в российских рублях. Пересчет стоимости активов и обязательств, выраженной в иностранной валюте, в российские рубли производится по курсу, установленному Центральным банком РФ для этой иностранной валюты по отношению к российскому рублю на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на дату составления бухгалтерской отчетности.

Курсовые разницы относятся на счет прибылей и убытков в составе прочих доходов или расходов за период, когда они возникли.

В 2021-2022 году у Общества отсутствовали операции, выраженные в иностранной валюте.

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.12.2007 г. № 153 н.

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, за минусом начисленной амортизации.

Срок полезного использования определяется Обществом в месяцах исходя из срока действия прав на нематериальный актив.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом в течение срока их полезного использования.

Авансы, выданные поставщикам работ, услуг, в связи с приобретением нематериальных активов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Внеоборотные активы» по строке Нематериальные активы, без учета НДС.

Движение нематериальных активов раскрыто в разделе 1 Табличной части пояснений.

Основные средства

Бухгалтерский учет основных средств ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н, п.7.1 ПБУ 1/2008.В 2022г.

Общество не приобретало основные средства по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости в сумме более 100 000,00 руб. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом;

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса.

Объекты благоустройства, создаваемые с целью привлечения клиентов, подлежат амортизации. Затраты на ремонт основных средств включаются в расходы того отчетного периода, в котором были произведены ремонтные работы. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался.

Доходы и потери от выбытия основных средств отражены в отчете о прибылях и убытках в составе прочих доходов и расходов.

По состоянию на 31 декабря 2022г. балансовая (остаточная) стоимость основных средств составляет 101 158 096,28 рублей. В том числе основные средства, относящиеся к строительству инвестиционного объекта 4 994 437,95 руб.

Более подробная информация о движении основных средств в 2022 году раскрыта в табличной части Пояснений - раздел 2.

Оценка арендованных основных средств осуществляется на основании кадастровой стоимости.

Общество на 31.12.2022г. арендует:

Земельный участок по адресу: г Москва, проезд Причальный, вл 8

кадастровый номер	адрес	площадь, кв.м.	кадастровая стоимость на 31.12.2022, руб.	Срок аренды	Ставка дисконтирования
77:08:0012005:26	проезд Причальный, вл 8	25 631	2 037 027 313,34	13.08.2026	8,5%

Доходный вложения в материальные ценности

Доходные вложения в материальные ценности на 31.12.2022г. отсутствуют.

Материально-производственные запасы

Бухгалтерский учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

Материально-производственные запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение. По материально-производственным запасам в случае снижения их стоимости формируется резерв под снижение стоимости материальных ценностей, относимый на увеличение прочих расходов. Оценка материально-производственным запасам при выбытии производится по способу средней себестоимости.

Материалы, предназначенные для управленческих нужд (канцелярские и офисные принадлежности, другие материалы для управленческих нужд со сроком использования не более 12 месяцев), принимаются к учету в качестве запасов (п. 2 ФСБУ 5/2019, п. 7 ПБУ 1/2008 "Учетная политика организации").

Обществом в составе Запасов в бухгалтерском балансе отражены затраты на строительство Многофункционального комплекса жилой застройки с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, СЗАО, Хорошево-Мневники, Причальный пр. вл.8.

При списании оценка материалов и товаров производится по средней себестоимости.

Информация по движению материально-производственным запасам раскрыта в табличной части Пояснений, разд. 4.

Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость финансовых вложений, приобретенных за плату, определена как сумма фактических затрат на их приобретение.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

По состоянию на 31.12.2022г. финансовые вложения составляют 5 040 000 тыс. руб.

Информация по движению финансовых вложений раскрыта в табличной части Пояснений, разд. 3.

Кредиты и займы

По состоянию на 31.12.2022г. Общество привлекло кредиты и займы:

Наименование кредитора/займодавца	Номер договора	Сумма задолженности ОД на 31.12.2022г., тыс. руб.	Срок погашения
ООО «Левел Групп»	ЛГ/НПК-1 от 24.05.2019	104 250	31.12.2023
ПАО «Сбербанк»	4821 от 14.10.2020	19 981 669	20.12.2026

Информация по движению кредитов и займов отражена в разд. 5 табличных пояснений.

Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Задолженность покупателей и заказчиков, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, показывается за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

В бухгалтерской отчетности дебиторская задолженность отражена с учетом налога на добавленную стоимость.

По состоянию на 31.12.2022г. дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует.

Информация по начисленному резерву раскрыта в разделе «Условные обязательства, условные активы, оценочные резервы и обязательства» (ПБУ 21/2008, ПБУ 8/2010).

Структура и движение дебиторской задолженности раскрыты в табличной части Пояснений, разд.5.

Наиболее существенные суммы дебиторской задолженности (стр. 1230 Бухгалтерского баланса) раскрыты в Таблице ниже:

наименование дебитора	сумма дебиторской задолженности на 31.12.2022г., тыс. руб.	созданный резерв, тыс. руб.	% к сумме раздела дебиторской задолженности	% к общей сумме дебиторской задолженности
покупатели и заказчики	8 723	2 644	100,00	0,03
110 ССУ ООО	941		10,79	
ДОРКОМСТРОЙ ООО	832		9,54	0,01
МИВЕ МОНОЛИТ ООО (ранее Кенмер-Монолит)	545		6,25	
НОВОЕ АГЕНТСТВО ООО	1 364		15,64	0,01
ПРИЧАЛ ООО	584	584	6,69	
СЕДЬМАЯ ГРАНЬ ООО	634	634	7,27	
ЭКСПО-МАКС ООО	466	466	5,34	
АЛЮМСТРОЙ ООО	250		2,87	
ДИГЕР ООО	269		3,08	
К-СИСТЕМС ООО	386		4,43	
ПЕТРОПРОФИЛЬ ПЛЮС ООО	286		3,28	
РЕНТАТРАК ООО	266	266	3,05	
СМ ИНЖИНИРИНГ ООО	327		3,75	
прочие покупатели	1 573	694	18,03	0,01
авансы выданные	2 100 099	3 142	100,00	7,14
110 ССУ ООО	56 990		2,71	0,19
АДЕН МЕТАЛ ООО	76 328		3,63	0,26
АЛЮМСТРОЙ ООО	127 669		6,08	0,43
БАЗОВЫЙ ИНЖИНИРИНГ ООО	13 021		0,62	0,04
БАУЭЛЕКТРО ООО	85 399		4,07	0,29
Берсан Сезаи ИП	22 774		1,08	0,08
БТК-ЭЛЕКТРО ООО	9 501		0,45	0,03
ГК РЕМСТРОЙФАСАД ООО	25 885		1,23	0,09
Д` ЛЮКС ГРУПП ООО	22 407		1,07	0,08
ИКФ ООО (Инком-Фасад)	28 890		1,38	0,10
К-СИСТЕМС ООО	236 887		11,28	0,81
КЕНМЕР-МОНОЛИТ ООО	18 111		0,86	0,06
ЛСБ ГРУПП ООО	17 334		0,83	0,06
ЛЮКССТРОЙМОНТАЖ ООО	15 156		0,72	0,05
МАСТЕР ООО	56 769		2,70	0,19
МЕКОНСПРО ООО	145 518		6,93	0,50
МИВЕ МОНОЛИТ ООО (ранее Кенмер-Монолит)	234 416		11,16	0,80
МОС ОТИС АО	162 165		7,72	0,55
ОЭК АО	61 282		2,92	0,21
ПЕТРОПРОФИЛЬ ПЛЮС ООО	326 941		15,57	1,11
РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО (772501001) КПП 772501001	23 491		1,12	0,08
СВЕТОСИЛА М ООО	21 855		1,04	0,07
СТРОЙ-КОМПЛЕКТ ООО	14 485		0,69	0,05
ЦТП МОЭК ООО	72 990		3,48	0,25
ЭНБИЛДЕР ООО	20 845		0,99	0,07
Прочие	202 990	3 142	9,67	0,69
прочие дебиторы	695 458		100,00	2,37
ЛЕВЕЛ ГРУП ООО	202 099		29,06	0,69

ДИИПП ГОРОДА МОСКВЫ	445 339		64,04	1,52
прочие	48 020		6,90	0,16
расчеты с бюджетом	32 631		100,00	0,10
участники долевого строительства	26 558 592		100,00	90,36
ВСЕГО Дебиторская задолженность	29 392 859	5 786		100,00

Кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2022г. кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует.

Наиболее существенные суммы кредиторской задолженности раскрыты в Таблице ниже:

наименование кредиторской задолженности	сумма кредиторской задолженности на 31.12.2022, тыс. руб.	% к сумме раздела кредиторской задолженности	% к общей сумме кредиторской задолженности
Долгосрочная кредиторская задолженность	47 047 240		97,97
Обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства	26 558 592		55,31
Обязательство по аренде	47 673		0,10
обязательства перед прочими кредиторами	20 418 662		42,52
Обязательство перед поставщиками и подрядчиками	22 313		0,05
Краткосрочная кредиторская задолженность	974 805		2,03
поставщики, подрядчики	405 780	100	0,84
МИВЕ МОНОЛИТ ООО (ранее Кенмер-Монолит)	71 020	17,50	0,15
110 ССУ ООО	91 849	22,64	0,19
БАНК ВТБ (ПАО) (КПП 770943003)	21 404	5,27	0,04
ЛЕВЕЛ ГРУП ООО	47 985	11,83	0,10
МИВЕ МОНОЛИТ ООО (ранее Кенмер-Монолит)	11 502	2,83	0,02
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО	14 743	3,63	0,03
НОВОЕ АГЕНТСТВО ООО	10 709	2,64	0,02
СБЕРБАНК ПАО (КПП 773601001)	18 579	4,58	0,04
СК ТЕРМОФОРМ ООО	12 266	3,02	0,03
СОВКОМБАНК ПАО	34 492	8,50	0,07
прочие поставщики	71 231	17,55	0,15
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	19 756	100	0,05
задолженность по налогам	581	100	
обязательство по аренде	25 880	100	0,05
прочие кредиторы	522 808	100	1,09
ЛЕВЕЛ ГРУП ООО	32 698	6,25	0,07
УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)	448 512	85,79	0,93
прочие	41 598	7,96	0,09
Всего кредиторская задолженность	48 022 045		100,00

Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о денежных средствах на расчетном счете, валютном счете и в кассе Общества отражена по строке 1250 бухгалтерского баланса.

Валюта денежных средств	Банк, счет	Остаток денежных средств на 31.12.2022 г., в тыс. руб.	Остаток денежных средств на 31.12.2021 г., в тыс. руб.
Рубли	ПАО Сбербанк, Расчетный счет	548	390
ИТОГО		5481	390

Заблокированных счетов по состоянию на отчетную дату нет, картотека к расчетным счетам отсутствует.

Дополнительная информация в соответствии с п.24 и п.25 ПБУ 23/2011 об имеющихся по состоянию на отчетную дату возможностях привлечь денежные средства:

- Общество не имеет открытых и не использованных кредитных, овердрафтных линий;
- Общество не имеет не использованных поручительств третьих лиц;
- Суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам) отсутствуют.

Условные обязательства, условные активы, оценочные резервы и обязательства (ПБУ 21/2008, ПБУ 8/2010).

1 Условные обязательства и условные активы отсутствуют на отчетную дату.

2 Оценочные резервы и оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2022г. Обществом сформирован резерв на оплату отпусков работников и резерв на выплату годового бонуса.

По состоянию на 31.12.2022г. Обществом сформированы резервы:

- по сомнительной, нереальной к взысканию задолженности покупателей в размере 2 644 тыс. руб.;
- по сомнительной, нереальной к взысканию задолженности поставщиков в размере 3 142 тыс. руб..

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Резервы по сомнительным долгам создаются ежеквартально. В связи с непризнанием сумм резервов в налоговом учете, в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в бухгалтерском учете отражаются временные разницы. Резервы по сомнительным долгам создаются на основе данных проведенной инвентаризации дебиторской задолженности. Результаты выявленных на конец отчетного периода неплатежеспособных дебиторов и сумм дебиторской задолженности оформляются в инвентаризационной ведомости. Начисление сумм резервов отражается на основании Приказа, утвержденного Генерального директора Общества.

Резерв по сомнительным долгам используется Обществом на покрытие убытков от списания безнадежных долгов.

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные АО СЗ «ИНСПАЙР» в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся.

Уставный, добавочный и резервный капиталы

Информация о дивидендах раскрывается в отчетности как события после отчетной даты.

Налоги и налогообложение

Расчеты по налогу на добавленную стоимость

В целях налогообложения для АО СЗ «ИНСПАЙР» моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

- 1) день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;
- 2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

На день отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг) или на день передачи имущественных прав в счет, поступившей ранее оплаты, частичной оплаты также возникает момент определения налоговой базы.

Расчеты по налогу на прибыль

Методы ведения налогового учета и порядок составления налоговых деклараций соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации о налогах и сборах.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль АО СЗ «ИНСПАЙР» использует метод начисления.

АО СЗ «ИНСПАЙР» рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

Признание доходов

Выручка от реализации выполненных работ признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

В 2022 году условный доход Общества определялся как произведение размера фактических расходов на содержание застройщика, связанных с объектом долевого строительства, помноженные на 10%.

Признание расходов

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности
- прочие расходы.

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации». Общехозяйственные расходы учитываются на счете 26 с последующим ежемесячным списанием в полном объеме в дебет счета 90 «Продажи».

Прочие налоги и сборы

Общество не реализует подакцизные товары, а также не является плательщиком налога на землю, на водные ресурсы и на игорный бизнес, транспортного налога.

Инвентаризация имущества и обязательств

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них, устанавливаются распоряжением Генерального директора АО СЗ «ИНСПАЙР».

III. Сведения о хозяйственной деятельности

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код ОКВЭД 71.12.2). В 2022 году Общество осуществляло строительство жилого комплекса «LEVEL Причальный» по адресу: г. Москва, Причальный проезд, д.8 стр.3

Доходы и расходы Общества подразделяются на доходы и расходы по обычным видам деятельности и прочие доходы и расходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (далее - Выручка).

Выручка от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признается по мере отгрузки продукции покупателям, оказания услуг заказчикам, в соответствии с условиями договоров.

Структура и размер выручки от обычных видов деятельности приведена в таблице ниже:

Наименование дохода	За 2022г., тыс. руб., без НДС	За 2021г., тыс. руб., без НДС
Аренда помещений	75	4 017
Продажа товаров		1 685
Условных доход Застройщика	1 328 956	821 221
ИТОГО	1 329 031	826 923

Структура и размер прочих доходов приведена в таблице- ниже:

Наименование прочего дохода	За 2022г., тыс. руб., без НДС	За 2021г., тыс. руб., без НДС
Проценты по депозитам /остаткам на счетах	162 934	39 302
Доходы от уступки прав	4 500	
Прочие доходы	178 626	-
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	21	8
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	16 754	20
Штрафы, пени, неустойки	6 780	430
ИТОГО	369 615	39 760

Структура и размер расходов по обычным видам деятельности приведена в таблице ниже:

Наименование расхода	За 2022г., тыс. руб., без НДС	За 2021г., тыс. руб., без НДС
Себестоимость продаж	1 206 972	707 375
Агентское вознаграждение	121 427	97 317
Амортизация	14 560	
Аренда	70	(5 812)
Видеонаблюдение	46	
Визуализация объектов	2 123	
ДМС	683	
Информационные услуги	36 624	460
Кадровый консалтинг и подбор персонала	560	5
Малоценное оборудование и запасы	1 655	
Налог на имущество	1 798	561
Прочие расходы на персонал	9 260	2 586
Оплата труда	139 416	214 745
Расходы на рекламу	214 791	209 594
Расходы на субсидирование	607 929	
Расходы по эксплуатации зданий и помещений	560	
Сайт компании, домен тех поддержка	2 046	
Сертификаты, лицензии, ЭДО	1 193	
Содержание застройщика		149 473
Содержание офиса продаж	10 463	

Списание материалов	2 282	1 504
Страховые взносы	22 189	34 397
Техническое обслуживание	24	
Товарные знаки	1 283	
Услуги маркетинга	3 432	
Услуги связи	4 002	
ФСС НС	243	357
Электроэнергия	3 964	
Прочие расходы	4 349	2 188
Управленческие расходы	81 306	2 339
Аренда		21
Бухгалтерское обслуживание	1 223	
Аудиторские услуги	270	287
Оплата труда	68 999	1 169
Поддержка/сопровождение ПО	4	
Сертификаты, лицензии, ЭДО	650	
Специальная оценка условий труда (СОУТ)		83
Страховые взносы	9 892	210
Услуги сторонней организации		513
ФСС НС	138	2
Прочие расходы	130	54
ИТОГО	1 288 278	709 714

Структура и размер прочих расходов приведена в таблице ниже:

Наименование расхода	За 2022г., тыс. руб., без НДС	За 2021г., тыс. руб., без НДС
Госпошлины	10	200
Расходы, связанные с выкупом акций	133 221	
Налог на имущество		789
Проценты к получению (уплате)	219 480	35 134
Расходы на услуги банков	87 825	247
Расходы от уступки прав	19 523	
Корпоративные мероприятия	562	15 534
Материальная помощь	50	
Резерв по сомнительным долгам	6	19 889
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	431 644	116 791
Прочие внереализационные доходы (расходы)	271 222	256
Прочие внереализационные доходы (расходы) (не принимаемые к НУ)		600
Отчисления в оценочные резервы	59 495	
Госпошлины		200
ИТОГО	680 844	189 440

По результатам 2022 года Общество получило убыток.

IV. Раскрытие прочей информации

Информация о совместной деятельности в соответствии с требованием ПБУ 20/03

Общество не ведёт совместной деятельности, и не заключало соглашений о разделе продукции с другими юридическими лицами. Общество не намерено в обозримом будущем прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

События после отчётной даты

У Общества отсутствуют судебные разбирательства способные существенно повлиять на финансовое положение.

Иные события после отчетной даты, условные обязательства и активы, требующие раскрытия в отчетности за 2022 год у Общества отсутствуют.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу в соответствии с требованием п.12 ПБУ 11/2008

В состав управленческого персонала входит генеральный директор, главный бухгалтер. Долгосрочные вознаграждения, т. е. суммы, подлежащие выплате после 12 месяцев после отчетной даты, в настоящее время не предусмотрены.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых управленческому персоналу, тыс. руб.	
Начислено за 2022г. управленческому персоналу, в том числе:	1 293
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	1 079
Сумма, начисленных страховых взносов	214
Начислено за 2021г. управленческому персоналу, в том числе:	1 761
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	1 489
Сумма, начисленных страховых взносов	272

Информация о связанных сторонах, раскрытие операций со связанными сторонами в соответствии с требованием ПБУ 11/2008

Перечень связанных сторон:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным
1	2	3
1	Терещенко Андрей Сергеевич	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
2	Назарова Татьяна Владимировна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
3	Общество с ограниченной ответственностью "Резиденшл Рэнтинг компани"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
4	Акционерное общество "Гольфстрим"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
5	Общество с ограниченной ответственностью "Левел Хилс"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
6	Общество с ограниченной ответственностью "Левел Авеню"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
7	Общество с ограниченной ответственностью "Алма Групп Плюс"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
8	Огнев Александр Вадимович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
9	ООО СЗ "Авиа Дистрикт"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
10	Общество с ограниченной ответственностью "Левел Почтовая"	Общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на доли, составляющие уставный (складочный капитал) данного юридического лица Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
11	Общество с ограниченной ответственностью "Левел Директ"	Общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на доли, составляющие уставный (складочный капитал) данного юридического лица Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
12	Пылкин Иван Романович	Лицо является ЕИО. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
13	Акционерное общество Специализированный застройщик «Евразия»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
14	Иванова Валерия Николаевна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
15	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Левел Академическая»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество

16	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Селигерский»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
17	Цокол Алексей Николаевич	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
18	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ильменский»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
19	Общество с ограниченной ответственностью «Валовая 37»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
20	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Скай»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
21	Общество с ограниченной ответственностью «Прометей»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
22	Акционерное общество "Меридиан"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
23	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «А плейс девелопмент»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
24	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Левел Нижегородская»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
25	Публичное акционерное общество "Коммерческий центр"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
26	Акционерное общество Специализированный застройщик «МКСМ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
27	Гончаров Андрей Сергеевич	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
28	Акционерное общество «Мосстроймеханизация № 4»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
29	Шаламков Станислав Анатольевич	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
30	Открытое акционерное общество "РЕМЭКС"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
31	Общество с ограниченной ответственностью «ГАСФОР»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
32	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Ап»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
33	Общество с ограниченной ответственностью «ББ Плейс Девелопмент»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
34	Общество с ограниченной ответственностью «Базис Развития»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
35	Общество с ограниченной ответственностью «ВИДЭРЭ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
36	Сизова Ирина Александровна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
37	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дубининская 59»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
38	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «БазисИнвест»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
39	Общество с ограниченной ответственностью «Левел дистрикт»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
40	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Инсайт»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
41	Воронина Елена Сергеевна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
42	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Инвест»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
43	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Девелопмент»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
44	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Форвард»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
45	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Миллениум»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
46	Общество с ограниченной ответственностью «Проактивность»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
47	Агафонова Юлия Михайловна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
48	Акционерное общество «Корпорация Тушино»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
49	Кривелева Олеся Вячеславовна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
50	Общество с ограниченной ответственностью «Левел проект»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
51	Сертаков Олег Олегович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
52	Открытое акционерное общество "Машиноаппарат"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
53	Ионкис Леонид Яковлевич	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
54	Алексеева Анастасия Александровна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество

55	ООО "Левел Недвижимость"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
56	ООО "Левел Эстейт"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
57	Юсупов Виталий Асхатович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество

В 2022 году цены по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях.

В течение 2022 года Общество осуществляло следующие операции с контролирующими лицами (лицами, оказывающими значительное влияние):

Контрагент/договор	Сальдо на начало периода		Обороты за период				Сальдо на конец периода	
	Основной долг (ОД)	Проценты	Поступило основного долга (ОД)	Начислено процентов	Погашено ОД	Погашено процентов	Основной долг	Проценты
ООО «Левел Групп»/Договор займа №и/ЛГ-1 от 20.10.2021	5 040 000	39 302		162 796			5 040 000	202 098
ООО «Левел Групп»/Договор займа №ЛГ/НПК-1 от 24.05.2019	79 500	1 887	24 750	1 145			104 250	3 032
ИТОГО	5 119 500	41 189	24 750	163 941			5 144 250	205 130

В течение 2022 года Общество осуществляло следующие операции с лицами, входящими в одну группу: (тыс. руб.)

Контрагент	Вид расходов/доходов	Сальдо на начало периода	Обороты за период		Сальдо на конец периода*
			Поступило	Выбыло	
ЛЕВЕЛ АКАДЕМИЧЕСКАЯ ООО СЗ (ранее АБПД ООО)	Агентские услуги		-4 754		-4 754
ЛЕВЕЛ ГРУП ООО	Рекламные услуги		45 645		45 645
ЛЕВЕЛ ГРУП ООО	Услуги на право пользования Брендбука	300	400	400	300
ЛЕВЕЛ ГРУП ООО	Лицензионный договор	1 080	1 440	480	2 040
ЛЕВЕЛ ГРУП ООО	Соглашение об уступке прав		32 698		32 698
ЛЕВЕЛ-ПРОЕКТ ООО	Разработка рабочей документации		6 051	6 051	
ЛЕВЕЛ-ПРОЕКТ ООО	Соглашение о компенсации расходов		95		95

Информация о выданных гарантиях, залогах, поручительствах в пользу третьих лиц в соответствии с требованием ПБУ 8/2010.

По состоянию на 31.12.2022г. у Общества отсутствуют выданные гарантии и поручительства с пользу третьих лиц.

Данные по выданным обеспечениям на 31.12.2022г. отражены в таблице.

Организация/банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Номер договора	Вид обеспечения (аваль, залог, поручительство, гарантия и др.)	Стоимость, тыс. руб.	Дата начала действия договора	Дата окончания действия договора
ПАО Сбербанк	Договор ДЗБВ 4821/3 от 29.12.2020 Подписан ЭЦП	Залог	28 367 493	29.12.2020	12.08.2026

Информация о полученных гарантиях, залогах, поручительствах

Данные о полученных обеспечениях по состоянию на 31.12.2022г. отражены в таблице:

Организация / Гарант, которые предоставили обеспечение	Номер договора, по которому получено обеспечение	Вид обеспечения	Стоимость обеспечения по договору, тыс.р.уб.
110 ССУ ООО	Договор №ИНС-СМР-16-22 от 24.06.2022, 110 ССУ	гарантийное удержание	3 694
	Договор №ИНС-СМР-25-22 от 01.09.2022	гарантийное удержание	1 380
АДЕН МЕТАЛ ООО	Договор №ИНС-СМР-05-22 от 01.03.2022	гарантийное удержание	4 592
АЛЮМСТРОЙ ООО	Договор №ИНС-СМР-04-22 от 01.03.2022	гарантийное удержание	4 916
БАУЭЛЕКТРО ООО	Договор №ИНС-СМР-17-22 от 24.06.2022	гарантийное удержание	1 787
	Договор №ИНС-СМР-26-22 от 01.09.2022	гарантийное удержание	549
Башмакова Ольга Валентиновна ИП	Договор № ИНС-СМР-09-20 от 20.05.2020	гарантийное удержание	340
ГАРДСТРОЙ ООО	Договор №1 от 07.06.2022	гарантийное удержание	88
ГК РЕМСТРОЙФАСАД ООО	Договор №ИНС-СМР-13-22 от 01.06.2022	гарантийное удержание	2 339
ДОРКОМСТРОЙ ООО	Договор № ИНС-СМР-10-21 от 08.02.2021	гарантийное удержание	237
	Договор подряда №ИНС-СМР-27-20 от 25.12.2020_	гарантийное удержание	278
ИКФ ООО (Инком-Фасад)	Договор №ИНС-СМР-12-22 от 01.06.2022	гарантийное удержание	1 298
КЕНМЕР-МОНОЛИТ ООО	Договор №ИНС-СМР-09-22 от 20.04.2022	гарантийное удержание	1 251
	Договор №ИНС-СМР-10-22 от 29.04.2022	гарантийное удержание	638
	Договор №ИНС-СМР-33-21 от 23.12.2021	гарантийное удержание	158
КРАФТВОЛ ООО	ИНС-СМР-18-20 от 21.09.2020	гарантийное удержание	674
ЛЕНСПЕЦСМУ-КОМФОРТ ООО	Договор №ИНС-СМР-08-21 от 20.01.2021	гарантийное удержание	25
МИВЕ МОНОЛИТ ООО (ранее Кенмер-Монолит)	Договор №ИНС-СМР-09-21 от 27.01.2021	гарантийное удержание	71 020
	Договор №ИНС-СМР-21-22 от 20.08.2022	гарантийное удержание	548
НВК-СТРОЙ ООО	Договор №ИНС-СМР-01-22 от 10.02.2022	гарантийное удержание	1 279
ПЕТРОПРОФИЛЬ ПЛЮС ООО	Договор №ИНС-СМР-02-22 от 07.02.2022	гарантийное удержание	2 950
СК ПРОГРЕСС ООО	Договор №ИНС-СМР-23-22 от 22.08.2022	гарантийное удержание	221
	Договор №ИНС-СМР-36-22 от 25.10.2022	гарантийное удержание	93
СК ТЕРМОФОРМ ООО	Договор №ИНС-СМР-14-22 от 24.06.2022	гарантийное удержание	4 136

СМ ИНЖИНИРИНГ ООО	Договор № ИНС-СМР-17-21 от 05.03.2021	гарантийное удержание	87
	ИНС-СМР-07-21 от 22.01.2021	гарантийное удержание	804
СТРОЙ-КОМПЛЕКТ ООО	Договор № ИНС-СМР-18-22 от 18.07.2022	гарантийное удержание	110
ТЕХИНСТРОЙ КОНСТРАКШН ООО	Договор № ИНС-СМР-15-22 от 24.06.2022	гарантийное удержание	361
	Договор № ИНС-СМР-22-22 от 18.08.2022	гарантийное удержание	511
ЭНБИЛДЕР ООО	Договор № ИНС-СМР-30-22 от 21.09.2022 г. (№ ИНС-СМР-40-22 от 13.10.2022)	гарантийное удержание	84
ИТОГО			106 448

По состоянию на 31.12.2022 г. Общество получило обеспечительных платежей по договорам аренды в размере 24 430 563 тыс. руб.

Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на деятельность Общества

По итогам 2022г. Обществом получен убыток в размере 240 212 тыс. руб. Валюта баланса составляет 45 379 000 тыс. рублей.

Размер чистых активов Общества рассчитан в соответствии с порядком определения стоимости чистых активов, утвержденным приказом Минфина России от 28 августа 2014 г. N 84н. и составляет:

На 31 декабря 2022 г., в тыс. руб.	На 31 декабря 2021 г. в тыс. руб.
- 2 747 503	-2 633 497

Налоги и сборы за 2022г. перечислены в бюджет Обществом в полном объеме.

Бухгалтерская отчетность

В соответствии с действующей учетной политикой Общество перешло на применение ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», в связи с чем в межотчетный период были сделаны корректировочные проводки по изменению балансовой стоимости основных средств, запасов с учетом влияния указанного изменения на прочие статьи бухгалтерского баланса на общую сумму 88 820 тыс. руб.

Операции по корректировке показателей бухгалтерской отчетности раскрыты в таблице ниже, тыс. руб.

Строка	Наименование показателя	Исходящие данные на 31.12.2021	Корректировка	Входящие данные на 01.01.2022
1150	Основные средства без учета капитальных вложений	110 389	88 793	199 182
11501	В том числе: Основные средства	110 389	(8 613)	101 776
11502	Права пользования арендой		97 406	97 406
1180	Отложенные налоговые активы	52 171	27	52 198
1100	Итого по разделу I	5 215 901	88 820	5 304 721
1210	Запасы	5 237 984		5 237 984
12105	Сырье и материалы	428		428
1200	Итого по разделу II	22 013 877		22 013 877
1600	БАЛАНС	27 229 778	88 820	27 318 598
1340	Переоценка внеоборотных активов			
1370	Нераспределенная прибыль	(2 501 276)	(6 890)	(2 508 166)
1300	Итого по разделу III	(2 633 497)	(6 890)	(2 640 387)
1420	Отложенные налоговые обязательства	1 768	(1 696)	72
1450	Прочие обязательства, в т.ч	14 380	73 554	87 934
14501	Арендные обязательства	0	73 554	73 554
1400	Итого по разделу IV	28 306	64 968	93 274

1520	Кредиторская задолженность	1 351 888	23 852	1 375 740
15207	Обязательство по аренде		23 852	23 852
1500	Итого по разделу V	1 557 033	23 852	1 580 885
1700	БАЛАНС	27 229 778	88 820	27 318 598

Прогнозная информация по развитию Общества

АО Специализированный застройщик «Инспайр» осуществляет строительство Жилого комплекса и реализует его в рамках Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости № 214-ФЗ от 30.12.2004г. на основании разрешения на строительство № 77 -212000-0191 56 -2020 от 30.09.2020г.

Все денежные потоки в рамках разрешения на строительство № 77 -212000-0191 56 -2020 от 30.09.2020г. проходят по специализированному расчетному счету № 40702810138000072266, открытому в ПАО СБЕРБАНК г. Москва.

При ведении бухгалтерского учета на основе принципа непрерывности деятельности финансовая отчетность составляется исходя из допущения о том, что Общество осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем. Финансовая отчетность общего назначения составляется с применением принципа непрерывности деятельности, используемого в бухгалтерском учете.

Общество имеет отрицательные чистые активы, что обусловлено спецификой деятельности, связанной с долгосрочным периодом строительства. В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 1 "Представление финансовой отчетности" и Положении по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008) руководство выполнило оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность:

- изменения справедливой стоимости и обесценение активов не произошло;
- налоги в бюджет уплачены в полной мере и в полном объеме.

Отчетность застройщика и проектная декларация является публичной информацией, подтверждена Росреестром в виде зарегистрированных ДДУ и опубликована на сайте Дом.рф

Несмотря на отрицательный показатель чистых активов, Общество планирует продолжать и не намерено прерывать деятельность в обозримом будущем и выйти на безубыточность в 2024 году при вводе в эксплуатацию объекта строительства и передачи объектов участникам долевого строительства.

Общество не имеет угрозы непрерывности деятельности.

После признания самопровозглашенных республик Донецка и Луганска, а также объявления и начала военной операции в Донбассе Российской Федерацией, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Это может иметь существенное отрицательное влияние на экономику России. Данные обстоятельства привели к падению курса российского рубля, повышенной волатильности финансовых рынков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

Общество рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества.

Указанные выше события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Иных событий, которые могли бы оказать существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества, после отчетной даты не произошло.

Генеральный директор

Пылкин И. Р.

«28» марта 2023г.

