



Общество с ограниченной  
ответственностью  
**ЦЕНТР АУДИТА  
И КОНСАЛТИНГА  
«ПАРТНЕР»**

[www.cak-partner.ru](http://www.cak-partner.ru)

Центральный офис  
650000, Кемеровская область – Кузбасс,  
г. Кемерово, пр. Советский, зд. 63А,  
эт. 4, пом. 1  
[caк@caк-partner.ru](mailto:caк@caк-partner.ru)  
8 (3842) 55-78-48

Дополнительный офис  
191186, г. Санкт-Петербург,  
ул. Большая Морская, д.3-5, лит. А,  
оф. 413  
[spb@caк-partner.ru](mailto:spb@caк-partner.ru)  
8 (812) 902-02-23

«30» марта 2023 года

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
Акционерного общества  
«Санкт-Петербургский цент доступного жилья»  
за 2022 год**

Кемерово  
2023



Общество с ограниченной  
ответственностью  
**ЦЕНТР АУДИТА  
И КОНСАЛТИНГА  
«ПАРТНЕР»**  
www.cak-partner.ru

Центральный офис  
650000, Кемеровская область – Кузбасс,  
г. Кемерово, пр. Советский, зд. 63А,  
эт. 4, пом. 1  
cak@cak-partner.ru  
8 (3842) 55-78-48

Дополнительный офис  
191186, г. Санкт-Петербург,  
ул. Большая Морская, д.3-5, лит. А,  
оф. 413  
spb@cak-partner.ru  
8 (812) 902-02-23

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**Акционеру и Наблюдательному Совету  
Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»**

### МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (сокращенное наименование АО «СПб ЦДЖ», ОГРН: 1117847632682), 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 краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА), принимаемыми Международной федерацией бухгалтеров и признанными в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской 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, принятыми в Российской Федерации в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», 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.

### КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ АУДИТА

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности. Мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

### ПРИЗНАНИЕ ВЫРУЧКИ



Признание и оценка выручки АО «СПб ЦДЖ» от реализации квартир являлись одним из наиболее значимых вопросов нашего аудита, так как выручка состоит из большого количества операций с физическими лицами. Кроме того, в силу закона, по договорам на реализацию квартир предусмотрен особый порядок перехода права собственности.

Несмотря на высокий уровень автоматизации, большой объем договоров и значительное количество операций создают риск искажения данного показателя.

Информация о стоимостных показателях выручки раскрыта в Отчете о финансовых результатах за 2022 год, информация о методах учета выручки раскрыта в п. 5.1 и п. 5.17 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год.

Наши процедуры в отношении риска существенного искажения выручки включали:

- оценку последовательности применения учетной политики в области признания выручки применительно к различным видам обязанностей к исполнению;
- оценку риска недобросовестных действий или ошибок;
- проверку своевременности признания выручки и права на признанную выручку исходя из условий договоров и иных документов;
- оценку внедренных средств контроля в области информационных систем для определения их эффективности с точки зрения способности предотвращать и/или выявлять искажения данных, относящихся к доходам от реализации.

Мы также оценили достаточность раскрытий, сделанных АО «СПб ЦДЖ» в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год.

По результатам проведенных процедур мы сочли позицию руководства в отношении признания выручки надлежащей.

## **ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ**

Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «СПб ЦДЖ» за 2021 год был проведен другим аудитором, который в аудиторском заключении от 30.03.2022 года выразил немодифицированное мнение о данной отчетности.

## **ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация представляет собой информацию в Годовом отчете АО «СПб ЦДЖ», за исключением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и нашего аудиторского заключения о ней. Годовой отчет АО «СПб ЦДЖ» за 2022 год, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если при ознакомлении с Годовым отчетом АО «СПб ЦДЖ» за 2022 год мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**

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

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

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



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

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

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Действующий от имени ООО «ЦАК «Партнер»  
на основании доверенности  
№ 34 от 28.12.2022 года

Руководитель аудита,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение

  
  
Шульгина Татьяна Викторовна  
(ОРНЗ 21606092098)  
Шульгина Татьяна Викторовна  
(ОРНЗ 21606092098)

Аудитор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудита и консалтинга «Партнер» (ООО «ЦАК «Партнер»), ОГРН 1074205012804, 650000, РФ, Кемеровская область – Кузбасс, г. Кемерово, пр. Советский, зд. 63А, эт. 4, пом. 1, член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС), ОРНЗ 11606042171

«30» марта 2023 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

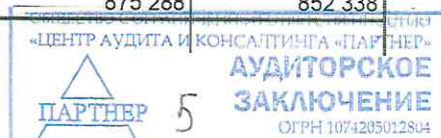
		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		31	12	2022
Организация	<b>Акционерное общество "Санкт-Петербургский центр доступного жилья"</b>	по ОКПО <b>30718930</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН <b>7838469428</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</b>	по ОКВЭД 2 <b>68.10.11</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>непубличные акционерные общества / собственность субъектов Российской Федерации</b>	по ОКПОФ / ОКФС <b>12267 / 13</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ <b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>190031, Санкт-Петербург г, Гривцова пер, д. № 20, лит. В</b>			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "ЦАК "ПАРТНЕР"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>4205132492</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1074205012804</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
1.1	Нематериальные активы	1110	484	542	198
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.0	Основные средства	1150	206 319	89 130	60 903
	в том числе:				
2.1	Основные средства в организации	11501	203 879	4 033	7 550
2.2	Строительство объектов основных средств	11502	-	72 406	53 311
	Приобретение объектов основных средств	11503	-	-	42
	Право пользования арендованным имуществом	11504	2 440	12 691	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	582 062	479 040	491 261
	в том числе:				
	Предоставленные займы	11701	113 394	1 678	2 403
	Облигации	11702	160 046	457 836	463 240
	Долговые ценные бумаги	11703	308 622	19 526	25 618
	Отложенные налоговые активы	1180	303 302	296 815	288 092
	в том числе:				
	Отложенные налоговые активы		303 302	296 815	296 815
	Прочие внеоборотные активы	1190	695	9 760	11 884
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	11901	695	9 760	11 884
	Итого по разделу I	1100	1 092 863	875 288	852 338
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				





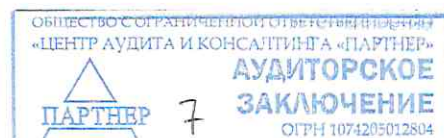
4.1	Запасы	1210	6 955 503	4 204 542	3 204 088
	в том числе:				
	Материалы	12101	165 821	219 028	198 054
	Товары отгруженные	12102	175 392	140 037	262 464
	Товары	12103	19 003	80 264	47 788
	Готовая продукция	12104	2 095 696	119 055	293 879
	Основное производство	12105	4 499 591	3 646 157	2 401 903
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	701
5.1	Дебиторская задолженность	1230	12 392 565	9 669 169	8 695 803
	в том числе:				
	Долгосрочная (срок исполнения на отчетную дату превышает 12 месяцев)	12301	10 394 635	7 615 927	7 149 176
	Расчеты с покупателями и заказчиками		3 380 825	2 034 450	1 423 091
	Расчеты с участниками жилищных программ		7 013 810	5 581 477	5 726 085
	Краткосрочная (срок исполнения на отчетную дату не превышает 12 месяцев)	12302	1 997 930	2 053 242	1 546 627
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		124 007	466 641	121 058
	Расчеты с покупателями и заказчиками		507 200	404 502	339 511
	Расчеты с участниками жилищных программ		1 315 383	1 062 667	982 640
	Расчеты с заемщиками		4 593	304	488
	Расчеты по налогам и сборам		4 300	71 094	18 226
	Расчеты с персоналом по оплате труда		2	13	14
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		42 377	48 021	82 732
	Прочее		67	-	1 960
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	724 673	2 747 835	3 605 947
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	673	1 835	947
	Депозитные счета	12402	724 000	2 746 000	3 605 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 823 768	5 067 280	509 786
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	3 823 764	5 056 186	509 782
	Касса		4	4	4
	Специальные счета		-	11 090	-
	Прочие оборотные активы	1260	633	840	663
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	633	840	663
	Итого по разделу II	1200	23 897 142	21 689 667	16 016 989
	<b>БАЛАНС</b>	1600	24 990 005	22 564 955	16 869 327

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	21 720 550	19 641 550	13 344 800
	в том числе:				
	Уставный капитал		19 641 550	14 641 550	13 344 800
	Увеличение уставного капитала		2 079 000	5 000 000	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 056 500	1 056 500	1 056 500
	Резервный капитал	1360	357 696	349 610	341 101
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 755 487	1 389 339	1 334 610
	Итого по разделу III	1300	24 890 234	22 436 999	16 077 011
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	355	635	989
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	15 038	45 992	158 586
	в том числе:				
	Расчеты с участниками жилищных программ		15 038	43 513	158 586
	Арендные обязательства		-	2 479	-
	Итого по разделу IV	1400	15 394	46 627	159 575
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	53 272	45 471	605 166
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	3 582	1 697	4 699
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	308
	Расчеты по налогам и сборам	15203	11 657	1 662	2 431
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	-	3 840	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15205	2	15	2
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	-	518	545 377
	Расчеты с подрядчиками по обеспечением полученным	15207	38 031	37 739	52 348
	Доходы будущих периодов	1530	-	3 412	7 424
	Оценочные обязательства	1540	28 722	22 234	20 150
	в том числе:				
	Резервы предстоящих расходов		28 722	22 234	22 234
	Прочие обязательства	1550	2 384	10 212	-
	в том числе:				
	Арендные обязательства		2 384	10 212	-
	Итого по разделу V	1500	84 377	81 328	632 741
	<b>БАЛАНС</b>	1700	24 990 005	22 564 955	16 869 327



Руководитель Зубарев Денис Юрьевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.





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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>		
		Организация	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Акционерное общество "Санкт-Петербургский центр доступного жилья"		по ОКПО	<b>30718930</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7838469428</b>		
Вид экономической деятельности		по ОКВЭД 2	<b>68.10.11</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>13</b>	
непубличные акционерные общества / Российская Федерация			<b>384</b>		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	3 188 212	1 931 682
	в том числе:			
	реализация квартир участникам жилищных программ	21101	2 558 533	1 758 348
	реализация товаров, работ, услуг	21102	185 942	101 577
	проценты по закладным	21103	25 473	2 981
	купонный доход по облигациям с ипотечным покрытием	21104	115 343	68 775
	прочее	21105	302 920	1
6	Себестоимость продаж	2120	(2 545 936)	(1 640 477)
	в том числе:			
	реализация квартир участникам жилищных программ	21201	(2 138 553)	(1 571 789)
	реализация товаров, работ, услуг	21202	(104 014)	(68 476)
	проценты по закладным	21203	(81)	(9)
	купонный доход по облигациям с ипотечным покрытием	21204	(367)	(203)
	прочее	21205	(302 920)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	642 276	291 205
6	Коммерческие расходы	2210	(31 043)	(61 827)
6	Управленческие расходы	2220	(190 650)	(160 878)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	420 583	68 500
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	183 222	173 940
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	35 441	34 135
	в том числе:			
	Доходы по операциям с финансовыми инструментами	23401	3 493	3 493
	Доходы, связанные с безвозмездным получением имущества	23402	3 414	4 013
	Доходы, связанные с безвозмездным получением имущественных прав	23403	8 040	4 832
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23404	-	3
	Доходы, связанные с переоценкой финансовых вложений (облигаций)	23405	13 681	8 756
	Штрафы, пени и неустойки к получению	23406	1 929	318
	Судебные издержки к возмещению по решению суда	23407	517	800
	Стоимость возвращенных квартир при расторжении ДКПК по решению суда/соглашению сторон	23408	-	-
	Прочее	23409	4 367	2 695

	Прочие расходы	2350	(66 738)	(78 294)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23501	-	(2)
	Расходы в виде образованных оценочных резервов	23502	(3 997)	(28 623)
	Налоги и сборы	23503	(12 572)	(9 037)
	Расходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов	23504	(8 551)	(14 160)
	Расторжение ДКПК по решению суда/соглашению сторон	23505	-	(10 026)
	Расходы, связанные с реализацией имущественных прав	23506	(4 072)	(2 416)
	Расходы на оплату простоя	23507	-	(186)
	Процентный расход по обязательствам по аренде	23508	(591)	-
	Судебные издержки к возмещению по решению суда		(2 372)	(1 342)
	Штрафы, пени и неустойки к уплате		(20)	(79)
	Прочее	23509	(34 563)	(12 421)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	572 508	198 281
6.13	Налог на прибыль	2410	(112 974)	(36 552)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(119 741)	(45 825)
	отложенный налог на прибыль	2412	6 767	9 273
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	459 534	161 729



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	459 534	161 729
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

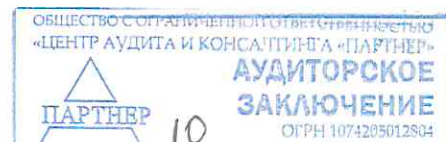
Руководитель



30 марта 2023 г.

Зубарев Денис Юрьевич

(расшифровка подписи)



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

Коды	
0710004	
31	12
2022	
30718930	
7838469428	
68.10.11	
12267	13
384	

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

Акционерное общество "Санкт-Петербургский центр доступного жилья"

Организация

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

непубличные акционерные общества

собственность субъектов Российской Федерации

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	13 344 800	-	1 056 500	341 101	1 334 610	16 077 011
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	6 296 750	-	-	-	161 729	6 458 479
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	161 729	161 729
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	6 296 750	-	-	X	X	6 296 750
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(98 491)	(98 491)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(98 000)	(98 000)



корректировка в связи с изменением учетной политики	3228	-	-	-	-	-	(491)	(491)
--	------	---	---	---	---	---	-------	-------

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	8 509	(8 509)	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	19 641 550	-	1 056 500	349 610	1 389 339	22 436 999
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	2 079 000	-	-	-	459 534	2 538 534
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	459 534	459 534
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	2 079 000	-	-	X	X	2 079 000
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(85 300)	(85 300)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(85 300)	(85 300)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	8 086	(8 086)	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	21 720 550	-	1 056 500	357 696	1 755 487	24 890 233

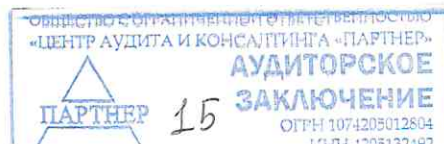


**2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	16 077 011	161 729	6 198 750	22 437 490
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	(491)	-	(491)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	16 077 011	161 238	6 198 750	22 436 999
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	1 334 610	161 729	(106 509)	1 389 830
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	(491)	-	(491)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	1 334 610	161 238	(106 509)	1 389 339
<b>по другим статьям капитала</b>					
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	24 890 234	22 440 411	16 084 435



Руководитель Зубарев Денис Юрьевич  
(расшифровка подписи)

30 марта 2023



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

Дата (число, месяц, год) **31 | 12 | 2022**

Форма по ОКУД **0710005**

Организация **Акционерное общество "Санкт-Петербургский центр доступного жилья"** по ОКПО **30718930**

Идентификационный номер налогоплательщика по ИНН **7838469428**


Вид экономической деятельности **Покупка и продажа собственного недвижимого имущества** по ОКВЭД 2 **68.10.11**

Организационно-правовая форма / форма собственности **непубличные акционерные общества / собственность субъектов Российской Федерации** по ОКОПФ / ОКФС **12267 | 13**

Единица измерения: **в тыс. рублей** по ОКЕИ **384**

Коды		
0710005		
31	12	2022
30718930		
7838469428		
68.10.11		
12267	13	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	3 406 833	2 795 413
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	20 998	113 682
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от реализации квартир участникам программ	4114	1 085 177	951 001
проценты по закладным	4115	23 619	2 944
основной долг по закладным	4116	62 980	7 877
от реализации квартир городу, залоговых квартир	4117	165 793	-
поступление процентов по депозитам	4118	184 339	172 416
купонный доход		124 412	66 276
возврат беспроцентных целевых жилищных займов		1 419 633	1 261 631
погашение облигаций ИА		302 920	-
аккумуляированные платежи		-	114
возврат займов МСК		-	4 004
прочие поступления	4119	16 962	215 468
Платежи - всего	4120	(8 509 814)	(4 728 492)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 672)	(58 154)
в связи с оплатой труда работников	4122	(159 860)	(126 201)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(54 694)	(97 357)
расчеты по налогам и взносам	4125	(107 543)	(79 196)
приобретение закладных	4126	(358 251)	(5 204)
расходы по капитальному ремонту	4127	(4 574 124)	(2 805 408)
инвестирование в квартиры для последующей продажи	4128	-	(31)
выдача беспроцентных целевых жилищных займов		(3 109 847)	(1 206 311)
перечисление аккумуляированных платежей		-	(114)
прочие платежи	4129	(139 823)	(350 516)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(5 102 981)	(1 933 079)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	35 472 627	49 238 723
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	35 471 936	49 238 723
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	691	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(33 599 971)	(48 400 150)
в том числе:			


**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
 ОГРН 1074205012804

в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(36 737)	(13 424)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(33 563 234)	(48 382 809)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	(3 917)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 872 656	838 573



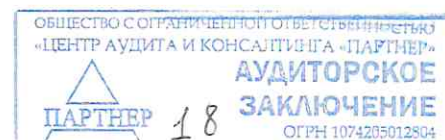
Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	2 079 000	5 750 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	2 079 000	5 750 000
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(92 187)	(98 000)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(85 300)	(98 000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
арендные платежи	4324	(6 887)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 986 813	5 652 000
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(1 243 512)	4 557 494
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	5 067 280	509 786
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	3 823 768	5 067 280
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



30 марта 2023 г.

**Зубарев Денис Юрьевич**  
(расшифровка подписи)



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
за 2022 год АО «СПб ЦДЖ»**

**1. Сведения об Обществе**

Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (АО «СПб ЦДЖ»), идентификационный номер налогового учета (ИНН) 7838469428, КПП 783801001, ОГРН 1117847632682 от 22.12.2011.

Юридический адрес Общества:

190031, г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, д. 20, литера В.

Единственный акционер – субъект РФ – город федерального значения Санкт-Петербург.

Уставный капитал Общества – 21 720 550 000 (Двадцать один миллиард семьсот двадцать миллионов пятьсот пятьдесят тысяч) рублей<sup>1</sup>, разделен на 2 172 055 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 10 000 рублей каждая. Акции оплачены полностью.

Собственные акции, выкупленные у акционеров, у Общества отсутствуют.

Руководство текущей деятельностью осуществлял единоличный исполнительный орган - Генеральный директор Зубарев Денис Юрьевич.

Общее руководство деятельностью Общества осуществляет Наблюдательный Совет в составе:

Ф.И.О. члена наблюдательного совета	Краткие биографические данные о членах совета директоров (год рождения, образование, иные должности, занимаемые в Обществе или других организациях)	Дата избрания членом наблюдательного совета	Дата прекращения полномочий члена наблюдательного совета
Зотов Олег Юрьевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; - занимает должность председателя Жилищного комитета.	20.12.2021	16.06.2022
Канивцов Роман Александрович	-1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Жилищного комитета	20.12.2021	16.06.2022
Миронова Тамара Григорьевна	- 1964 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	20.12.2021	16.06.2022
Заставный Богдан Георгиевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; -занимает должность председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	20.12.2021	16.06.2022
Кох Никита Вячеславович	- 1984 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела ревизионной и проектной деятельности Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга.	20.12.2021	16.06.2022
Бабаева Вероника Вячеславовна	1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	20.12.2021	16.06.2022
Ряполова Наталья Николаевна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела бюджетной политики в сфере инвестиций и предпринимательства Комитета финансов Санкт-Петербурга.	20.12.2021	16.06.2022

<sup>1</sup> Регистрационные действия завершены 31.01.2023.



Избран новый состав наблюдательного совета – 17.06.2022			
Зотов Олег Юрьевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; - занимает должность председателя Жилищного комитета.	17.06.2022	наст. время
Канивцов Роман Александрович	-1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Жилищного комитета	17.06.2022	наст. время
Миронова Тамара Григорьевна	- 1964 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	17.06.2022	наст. время
Заставный Богдан Георгиевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; -занимает должность председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	17.06.2022	наст. время
Кох Никита Вячеславович	- 1984 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела ревизионной и проектной деятельности Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга.	17.06.2022	наст. время
Бабаева Вероника Вячеславовна	1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	17.06.2022	наст. время
Ряполова Наталья Николаевна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела бюджетной политики в сфере инвестиций и предпринимательства Комитета финансов Санкт-Петербурга.	17.06.2022	наст. время

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляется ревизионной комиссией в составе:

Ф.И.О. члена ревизионной комиссии (ревизора)	Краткие биографические данные о членах ревизионной комиссии / ревизоре (год рождения, образование, иные должности, занимаемые в Обществе или других организациях)	Дата избрания членом ревизионной комиссии	Дата прекращения полномочий члена ревизионной комиссии
<b>Утвержден состав Ревизионной комиссии – 21.05.2021</b>			
Кузнецова Елена Алексеевна	-1963 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя начальника отдела учета и отчетности – заместитель главного бухгалтера Жилищного комитета.	21.05.2021	16.06.2022
Тимофеев Антон Борисович	-1971 года рождения; - образование высшее; - занимал должность начальника отдела новых форм обеспечения жильем Жилищного комитета.	21.05.2021	16.06.2022
Рыжакова Ольга Викторовна	-1972 года рождения; - образование высшее; - главный специалист отдела исполнения бюджета финансового управления Жилищного комитета.	21.05.2021	16.06.2022



Ф.И.О. члена ревизионной комиссии (ревизора)	Краткие биографические данные о членах ревизионной комиссии / ревизоре (год рождения, образование, иные должности, занимаемые в Обществе или других организациях)	Дата избрания членом ревизионной комиссии	Дата прекращения полномочий члена ревизионной комиссии
<b>Утвержден состав Ревизионной комиссии – 17.06.2022</b>			
Кузнецова Елена Алексеевна	-1963 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя начальника отдела учета и отчетности – заместитель главного бухгалтера Жилищного комитета.	17.06.2022	по настоящее время
Тимофеев Антон Борисович	-1971 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления по оказанию содействия в улучшении жилищных условий.	17.06.2022	по настоящее время
Рыжакова Ольга Викторовна	-1972 года рождения; - образование высшее; - главный специалист отдела исполнения бюджета финансового управления Жилищного комитета.	17.06.2022	по настоящее время

Дочерних и зависимых предприятий Общество не имеет.

## 2. Связанные стороны.

Перечень связанных сторон Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» по состоянию на 31.12.2022:

2.1. Субъект Российской Федерации – город федерального значения Санкт-Петербург – владеет 100% обыкновенных акций АО «СПб ЦДЖ». Дата наступления основания признания связанной стороной: зачисление акций на лицевой счет - дата регистрации АО «СПб ЦДЖ» 22.12.2011, свидетельство Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по Санкт-Петербургу серия 78 № 008471932. От имени собственника выступает Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, расположенный по адресу: 191144, Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д.20 лит. А, пом.2-Н;

2.2. Зотов Олег Юрьевич - член Наблюдательного совета Общества.  
Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;

2.3. Миронова Тамара Григорьевна - член Наблюдательного совета Общества.  
Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;

2.4. Заставный Богдан Георгиевич - член Наблюдательного совета Общества.  
Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;

2.5. Кох Никита Вячеславович - член Наблюдательного совета Общества.  
Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;

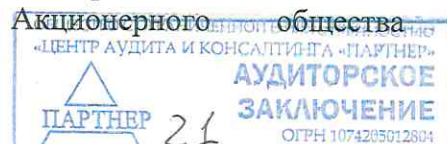
2.6. Бабаева Вероника Вячеславовна - член Наблюдательного совета Общества.  
Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;

2.7. Канивцов Роман Александрович - член Наблюдательного совета Общества.  
Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;

2.8. Ряполова Наталья Николаевна - член Наблюдательного совета Общества.  
Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;

2.9. Состав управленческого персонала:

Зубарев Денис Юрьевич - генеральный директор АО «СПб ЦДЖ». Приступил к исполнению обязанностей генерального директора 22.12.2021, прекратил 21.12.2022 (Основание: Протокол голосования внеочередного заседания Наблюдательного совета Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» от 21.12.2021 № 70). Приступил к исполнению обязанностей генерального директора 22.12.2022 (Основание: Протокол голосования внеочередного заседания Наблюдательного совета





«Санкт-Петербургский центр доступного жилья» от 17.11.2022 № 78). Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%.

Вознаграждение, выплаченное генеральному директору Общества в рамках трудового договора, составило в 2022 году - 2 950 тыс. руб., в 2021 году - 3 052 тыс. руб. Вознаграждения по окончании трудовой деятельности (пенсии, социальные гарантии и т.п.), долгосрочные вознаграждения в отчетном периоде не выплачивались.

В 2022 году осуществлялись сделки по приобретению жилых помещений для государственных нужд Санкт-Петербурга в целях предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из их числа. Стороной сделки от имени Санкт-Петербурга является Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга. Всего проведено в 2022 году - 27 сделок на общую сумму 165 810 тыс. руб., в 2021 году - 16 сделок на общую сумму 80 665 тыс. руб. Расчеты произведены денежными средствами, информация отражена по стр.4117 Отчета о движении денежных средств.

Других связанных сторон, кроме перечисленных выше физических и юридических лиц, Общество не имеет.

Конечный контролирующий бенефициар отсутствует.

### 3. Основные виды деятельности Общества

Основными видами деятельности Общества являются:

- реализация целевой программы Санкт – Петербурга «Молодежи – доступное жилье»;
- реализация целевой программы Санкт – Петербурга «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт – Петербурге»;
- реализация программы «Доступное жилье», утвержденной Наблюдательным советом Общества (протокол от 02.09.2022 № 76);
- сопровождение долговых обязательств физических лиц.

Основное подразделение АО «СПб ЦДЖ» располагается по адресу: Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 20, литера В.

Обособленные подразделения располагались по 31.03.2022 по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Мойка, д. 58, корп. 3, лит. А и Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д. 7, лит. А.

Обособленное подразделение располагается с 01.04.2022 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Серпуховская, д.2/68, лит. А.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена и сформирована в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности, а также утвержденной Обществом учетной политикой, руководствуясь принципами полноты, уместности и осмотрительности.

Ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности осуществляется бухгалтерией, возглавляемой главным бухгалтером.

Учетные регистры бухгалтерского учета ведутся с применением программ 1С: Предприятие 8.3, 1С: Зарплата и управление персоналом.

### 4. Корректировки и прочие изменения в учете, относящиеся к предыдущим периодам

Корректировки и прочие изменения в учетной политике, оказавшие влияние на финансовые результаты деятельности и относящиеся к предыдущим периодам, производились в связи с применением ФСБУ 6/2020, ФСБУ 25/2008, ФСБУ 26/2020.

Переход на ФСБУ 6/2020 производится в соответствие с п. 49 и п. 50 Федерального стандарта путем единовременной корректировки балансовой стоимости основных средств на нераспределенную прибыль в межотчетном периоде. Корректировка балансовой стоимости производится на основании пересмотра элементов амортизации, пересчета амортизации за период использования основных средств, исходя из новых параметров, с отнесением разницы на счет 84 «Нераспределенная прибыль». Информация о результатах корректировки представлена в таблице ниже.



Переход на ФСБУ 25/2008 осуществлен Обществом альтернативным (упрощенно-ретроспективным) способом, путем единовременного признания на конец года, предшествующего году, начиная с которого применяется ФСБУ 25/2008, право пользования активом и обязательство по аренде

После реформации баланса 31.12.2021 были осуществлены операции, связанные с учетом арендных обязательств по договору аренды №Г-20-04/20 от 23.04.2020 года, не повлиявшие на сальдо по счету 84 «Нераспределенная прибыль». Информация о результатах корректировки представлена в таблице ниже.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 перспективно на основании п.26 ФСБУ 26/2020. Корректировок, затрагивающих счет 84 «Нераспределенная прибыль», нет.

Существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде, не возникало, все корректировки связаны с изменением учетной политики.

Корректировка показателей бухгалтерского баланса на 31.12.2022 г.:

Наименование статьи (код строки)	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма с учетом корректировки	Объяснения
стр. 11501	4 328	(2 694)	4 033	ФСБУ 6/2020: перевод из состава основных средств в малоценные материалы
		(74)		ФСБУ 6/2020: корректировка амортизации в связи с уменьшением СПИ
		2 473		ФСБУ 6/2020: корректировка амортизации в связи с увеличением СПИ
стр. 11504	0	12 691	12 691	ФСБУ 25/2018: отражение права пользования арендованным имуществом
стр. 1370	1 389 830	(491)	1 389 339	ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 25/2018: корректировка за счет нераспределенной прибыли
стр. 1420	(439)	196	(635)	ФСБУ 25/2018: корректировка отложенных налоговых обязательств
стр. 1450	43 513	2 479	45 992	ФСБУ 25/2018: отражение арендных обязательств сроком погашения более 12 месяцев
стр. 1550	0	10 212	10 212	ФСБУ 25/2018: отражение арендных обязательств сроком погашения менее 12 месяцев

## 5. Основные положения учетной политики

5.1. Выручка от реализации продукции (работ, услуг) для целей бухгалтерского и налогового учета определяется по методу начисления. Выручка от реализации товаров / годовой продукции (квартир) для целей бухгалтерского учета определяется на дату регистрации перехода права собственности, для целей налогового учета на дату передачи квартиры покупателю.

5.2. В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности производится ежегодно инвентаризация имущества и финансовых обязательств. Результаты инвентаризации отражаются в годовом бухгалтерском отчете.

5.3. Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» ФСБУ 6/2020 (приказ Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н), переход на который осуществлен Обществом альтернативным (упрощенно-ретроспективным) способом. В состав основных средств включаются материальные ценности, используемые при осуществлении деятельности или для управленческих нужд в течение срока, превышающего 12 месяцев и стоимостью более 40 000 рублей.

Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом исходя из норм, исчисленных на основе ожидаемого срока полезного использования.

Переоценка объектов основных средств по текущей (восстановительной) стоимости не производится.

Общество проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

5.4. Учет арендных обязательств ведется в соответствии с ФСБУ 25/2008 «Бухгалтерский учет аренды» (Приказ Минфина России от 16.10.2018 № 208н) путем признания права пользования активом (далее – ППА) на счете 01.03 «Арендованное имущество».

Право пользования активом признается на дату предоставления предмета аренды ППА с одновременным признанием обязательства по аренде. Проценты на обязательство по аренде



начисляются раз в месяц исходя из ставки дисконтирования, рассчитанной из расчета ставки привлечения Обществом заемных средств в обслуживаемом банке на срок, равный сроку аренды. Амортизация права пользования активом производится линейным способом. Для определения срока полезного использования права пользования активом используется срок договора аренды. Сумма начисленных процентов за 2022 г. составила 591 тыс. руб.

5.5. Информация о капитальных вложениях Общества формируется в соответствии с требованиями ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» (Приказ Минфин России от 17.09.2020 № 204н). К капитальным вложениям относятся расходы на приобретение или создание объектов, которые в будущем будут учитываться в составе основных средств, а также расходы на улучшение или восстановление основных средств. Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 перспективно на основании п.26 ФСБУ 26/2020.

Общество проводит проверку капитальных вложений на обесценение один раз в год по состоянию на 31 декабря. Признаками обесценения могут быть резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, простой. Убыток от обесценения капвложений признается в составе финансового результата текущего периода.

5.6. Учет нематериальных активов (далее НМА) ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, (утверждено Приказом МФ РФ от 27.12.2007г. № 153н). Амортизация по нематериальным активам начисляется также линейным способом исходя из срока действия правоустанавливающих документов, а при отсутствии такого срока - исходя из предполагаемого срока его использования.

Переоценка НМА и проверка на обесценение НМА не производится.

5.7. Учет запасов ведется в соответствии с положениями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 года № 180н, которое применяется Обществом перспективно. Учет поступления материалов производится без использования балансовых счетов 15 «Заготовление и приобретение материалов», 16 «Отклонение в стоимости материалов».

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией исходя из средней себестоимости.

Резерв под обесценение запасов создается с использованием счета 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей» по каждой однородной группе запасов. Критерием для признания обесценения запасов является снижение их рыночной стоимости, за исключением товаров отгруженных. Для товаров отгруженных до момента признания выручки применяется оценка по цене продажи.

5.8. Финансовые вложения в ценные бумаги (закладные, удостоверяющие права требования по кредитному договору / договору займа) принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости каждой единицы исходя из суммы фактических затрат на их приобретение.

В случае приобретения ценной бумаги по цене, отличной от номинальной, в соответствии с требованиями ПБУ 9/99 и ПБУ 10/99 данная разница ежемесячно относится равными долями на финансовый результат Общества.

При выбытии стоимость ценной бумаги (закладной) определяется исходя из остатка задолженности по ипотечному кредиту (займу), право требования по которому удостоверяет закладная. Данные отступления от правил ПБУ 19/02 корректировок не влекут.

5.9. Финансовые вложения в ценные бумаги, не обращающимся на организованном рынке ценных бумаг (облигации с ипотечным покрытием класса «Б») принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости каждой единицы исходя из суммы фактических затрат на их приобретение. Проверка на обесценение осуществляется на отчетную дату. При выбытии стоимость ценной бумаги определяется исходя из первоначальной стоимости ценной бумаги. Данные отступления от правил ПБУ 19/02 корректировок не влекут.

5.10. Финансовые вложения в ценные бумаги (облигации, обращающиеся на рынке ценных бумаг), по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерском по текущей рыночной стоимости исходя из рыночной цены ценной бумаги в торговый день, ближайший к дате оценки, путем ежеквартальной корректировки их оценки в соответствии с требованиями п.20 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений». При выбытии



стоимость ценной бумаги определяется исходя из первоначальной стоимости ценной бумаги с учетом суммы начисленного, но не полученного накопленного купонного дохода. Данные отступления от правил ПБУ 19/02 корректировок не влекут.

5.11. Депозитные вклады отражаются в составе финансовых вложений.

5.12. Расходы Общества отражаются в учете в соответствии с требованиями ПБУ 10/99 «Расходы организаций» и подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

При отражении расходов по обычным видам деятельности производится их группировку по следующим элементам:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;
- амортизация;
- прочие затраты.

К управленческим расходам Общества относятся расходы, которые напрямую не связаны с производством и реализацией товаров (работ, услуг), осуществляемые в течение отчетного периода.

Сумма общехозяйственных расходов, осуществленных в отчетном периоде, в бухгалтерском учете в полном объеме относится на уменьшение доходов от производства и реализации данного отчетного периода.

К коммерческим расходам Общества относятся расходы на продажу залоговых квартир и квартир, реализуемых участникам целевых программ.

Сумма коммерческих расходов, осуществленных в отчетном периоде, в бухгалтерском учете в полном объеме относится на уменьшение доходов от производства и реализации данного отчетного периода.

5.13. Расходы на финансирование текущего, среднего и капитального ремонта основных производственных фондов включаются в себестоимость продукции в сумме фактических затрат по мере производства ремонтных работ.

5.14. Общество создает резерв сомнительных долгов покупателей в случае отсутствия обеспечения и при задолженности более 180 дней. Резерв сомнительных долгов прочих дебиторов создается по любой дебиторской задолженности, признаваемой Обществом сомнительной, по которой отсутствует обеспечение в случае высокой степени вероятности того, что задолженность не будет погашена в установленный срок.

5.15. Общество создает резерв предстоящих расходов на оплату отпусков в бухгалтерском учете. Резерв рассчитывается на конец каждого квартала путем умножения неиспользованных дней отпусков каждого сотрудника (по данным отдела управления персоналом) на средний дневной заработок за год с учетом начисленных страховых взносов. Сальдо рассчитывается путем корректировки остатка резерва на последнее число квартала и суммой вновь созданного резерва.

5.16. Общество создает резерв предстоящих расходов на капитальный ремонт (строительство) жилых помещений. Резерв, включает в себя затраты, которые Общество понесет на этом объекте в будущем с большой долей вероятности и которые на данный момент времени еще не осуществлены (затраты на благоустройство территории в случае, если объект сдается в зимний период и прочее). В случае экономии (перерасхода) зарезервированных средств, соответствующие доходы (расходы) отражаются в корреспонденции со счетом 91 «Прочие доходы и расходы» после получения соответствующей информации от соответствующего структурного подразделения, но не ранее, чем выбытие с баланса Общества последнего объекта капитального ремонта (квартиры) по договору купли-продажи.

5.17. Доходы Общества отражаются в учете в соответствии с требованиями ПБУ 9/99 «Доходы организаций». Выручка от реализации услуг подлежит отражению в учете на основании выставленных счетов.

Доходы общества по обычным видам деятельности подразделяются по следующим элементам:

- выручка от реализации квартир участникам жилищных программ;



- выручка от реализации товаров, работ, услуг (услуги по сопровождению долговых обязательств и пр.);
- выручка, связанная с получением дохода в виде процентов по закладным, находящимся в собственности Общества;
- выручка, связанная с получением дохода в виде купонного дохода по облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», находящимся в собственности Общества;
- выручка, связанная с реализацией заложенного имущества;
- прочая выручка.

Доходы от операций с основными средствами, ценными бумагами (за исключением закладных и облигаций с ипотечным покрытием класса «Б»), нематериальными активами и материально-производственными запасами (за исключением готовой продукции, товаров в части квартир) относятся к прочим доходам.

5.18. Причитающиеся суммы процентов или дисконта в качестве расхода по полученным займам учитываются, исходя из фактического срока пользования заемными средствами и доходности, установленной в договоре, и включаются в состав прочих расходов.

Причитающиеся суммы процентов или дисконта в качестве дохода по выданным заемным средствам учитываются, исходя из фактического срока пользования заемными средствами и доходности, установленной в договоре, и включаются в состав прочих доходов.

Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров включаются в состав прочих доходов (расходов) в отчетном периоде, в котором судом вынесено решение об их взыскании или они признаны должником.

5.19. Распределение прибыли Общества осуществляется в соответствии с решениями единственного акционера на основании протокола Общего собрания участников (выписки из протокола).

5.20. Принятие бюджетных средств к бухгалтерскому учету осуществляется по мере фактического их получения, в результате чего отражается возникновение целевого финансирования.

5.21. Критерием для определения уровня существенности при подготовке бухгалтерской отчетности является размер выявленной ошибки. Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период составляет сумму по определенной статье отчетности, отношение которой к общему итогу группы соответствующих статей за отчетный период составляет более 5 %.

## 6. Раскрытие информации об отдельных показателях бухгалтерской отчетности за 2022 год

6.1. Основные средства в бухгалтерском балансе отражены по остаточной стоимости. Движение по основным средствам за отчетный и предшествующий периоды раскрыто в Пояснениях № 2.1 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Переоценка объектов основных средств не производится. Резерв под обесценение основных средств в 2022 году не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения. Общество не имеет основных средств, переданных в залог.

6.2. Нематериальные активы в бухгалтерском балансе отражены по остаточной стоимости. Движение по НМА за отчетный и предшествующий периоды раскрыто в Пояснениях № 1 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Переоценка объектов нематериальных активов и проверка на обесценение не производится.

Затраты на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы в отчетном периоде не производились.

6.3. Капитальные вложения в бухгалтерском балансе отражены по фактической стоимости. Движение капитальных вложения за отчетный и предшествующий периоды раскрыто в Пояснениях № 2.2 и 2.3 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Авансы для приобретения основных средств отсутствуют. Резерв под обесценение капитальных вложений не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения.

6.4. Наличие и движение долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений, а также их структура за отчетный и предшествующий периоды раскрыты в Пояснениях № 3 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.



Все депозиты являются краткосрочными - срок возврата указанных денежных средств составляет менее 90 дней. Денежные средства возвращены в полном объеме в установленный срок.

В 2022 году производилось выбытие закладных и гашение выданных займов, иных видов выбытия данных финансовых вложений другим организациям не осуществлялось.

Доходы и расходы по операциям с финансовыми вложениями отражаются в составе прочих доходов и расходов, за исключением купонного дохода по облигациям с ипотечным покрытием класса «Б» и процентного дохода по закладным.

Суммы процентного дохода по закладным и купонного доходов по облигациям с ипотечным покрытием класса «Б» отражаются в составе выручки от реализации.

Полное погашение облигаций с ипотечным покрытием класса «Б» произведено по ООО «МИА2» 31.03.2022 в размере 94 147 тыс. руб., по ЗАО «ИА ПСПб» 15.07.2022 в размере 208 773 тыс. руб.

Изменение способов оценки финансовых вложений при их выбытии в отчетном периоде не производилось.

По состоянию на 31.12.2022 по облигациям АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (ПАО) отражена текущая рыночная стоимость, которая составила 94 058 тыс. руб.

За 2022 год по облигациям АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (ПАО) начислен накопленный купонный доход в размере 3 493 тыс. руб.

В соответствии с рыночными котировками облигаций АКБ «ПЕРЕСВЕТ» в учете Общества производилась корректировка балансовой стоимости финансовых вложений в части снижения стоимости на 8 551 тыс. руб. и в части увеличения стоимости на 13 681 тыс. руб. с отнесением разницы в прочие расходы и прочие доходы соответственно. Совокупное изменение стоимости облигаций АКБ «ПЕРЕСВЕТ» за 2022 год составило 5 130 тыс. руб. в сторону увеличения.

Признаков обесценения финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, в 2022 году не наблюдается.

Резерв под обесценение финансовых вложений в 2022 году не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения.

Общество не имеет ценных бумаг и иных финансовых вложений, переданных в залог.

6.5. Наличие и движение запасов за отчетный и предшествующий период представлено в Пояснениях № 4 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Критерием для признания обесценения запасов является снижение их рыночной стоимости, за исключением товаров отгруженных. Для товаров отгруженных, до момента признания выручки, применяется оценка по цене продажи.

По состоянию на 31.12.2022 года признаков обесценивания по запасам не наблюдается.

Информация о выданных авансах на приобретение запасов представлена стр. 5512 и 5532 Пояснений № 5.1 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Общество не имеет материально-производственных запасов, переданных в залог.

6.6. Наличие и движение дебиторской и кредиторской задолженности представлено в Пояснениях № 5.1 и № 5.3 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах с учетом срочности ее погашения.

Состав просроченной дебиторской задолженности отражен в Пояснении № 5.2 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, что является базой для определения оценочного обязательства (резерва по сомнительным долгам).

Сумма резерва рассчитана на основании заключения инвентаризационной комиссии. Сумма резерва составила по состоянию на 31.12.2021 – 847 449 тыс. руб., на 31.12.2022 – 851 446 тыс. руб. и по сравнению с предыдущим отчетным периодом увеличилась на 3 997 тыс. руб.

Большую часть просроченной дебиторской задолженности составляет сумма размещенного в КБ «Судостроительный банк» (ООО) депозита и начисленные по нему проценты на общую сумму 817 420 тыс. руб. в связи с отзывом лицензии 16.02.2015 Центральным банком РФ.

КБ «Судостроительный банк» (ООО) признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство. Задолженность Общества включена



в реестр кредиторов третьей очереди. Срок конкурсного производства продлен до 16.09.2020. Решением Арбитражного суда г. Москвы от 20 апреля 2015 г. по делу №А40-31510/2015 СБ Банк (ООО) (ОГРН 1027739177091, ИНН 7723008300, адрес регистрации: 115035, г. Москва, Раушская наб., д.4/5, стр.1) признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство. Функции конкурсного управляющего возложены на государственную корпорацию «Агентство по страхованию вкладов» (далее – Агентство), расположенную по адресу: 109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4. Определением Арбитражного суда г. Москвы от 21 декабря 2022 года срок конкурсного производства в отношении Банка продлен, судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего назначено на 15 июня 2023 года. Агентство сообщает о продлении по 20 июля 2023 года срока проведения расчетов с кредиторами первой очереди, требования которых включены в реестр требований кредиторов Банка, в размере 35,39% суммы установленных требований, проводимых с 14 октября 2015 года.

Погашение задолженности третьей очереди возможна лишь при полной оплате задолженности первой очереди. Общество оценило вероятность погашения задолженности равной нулю, резерв сомнительных долгов создан в 2017 году в размере 100% от суммы сомнительной задолженности.

6.7. Движение денежных средств за отчетный и предшествующий периоды представлено в Отчете о движении денежных средств. НДС отражен свернуто. Оплата арендных платежей, включая проценты по арендным обязательствам, раскрыты по стр.4324 вышеуказанного отчета.

6.8. В течение отчетного периода Общество не привлекало займы и кредиты. Общество не имеет выданных векселей, выпущенных и проданных облигаций.

6.9. В течение отчетного периода Общество не получало государственную помощь.

6.10. Учет выручки от реализации продукции, товаров, услуг, иного имущества и прочих доходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, (утверждено Приказом МФ РФ от 06.05.1999г. № 32н). Выручка отражается в учете по методу начисления в том отчетном периоде, в котором имела место, независимо от фактического поступления денежных средств.

Иные доходы признаются по мере их образования (выявления) в порядке, предусмотренном п. 16 ПБУ 9/99 «Доходы организации». В 2022 году выручка, полученная в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, отсутствует.

6.11. Учет расходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99 (утверждено Приказом МФ РФ от 06.05.1999 № 33н). Расходы учитываются в том отчетном периоде, к которому они относятся, исходя из принципов временной определенности фактов хозяйственной деятельности. Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат приведены в Пояснениях № 6.

Расходы, не связанные с обычными видами деятельности организации, подлежат учету в составе прочих расходов в соответствии с требованиями ПБУ 10/99. В частности, налог на имущество, земельный налог подлежат отражению в составе прочих расходов.

6.12. Порядок формирования налоговой базы по налогу на прибыль определяется главой 25 Налогового Кодекса РФ. Для целей налогообложения прибыли в соответствии со статьей 271 Налогового Кодекса РФ доходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств (методом начисления). Расходы в соответствии со статьей 272 Налогового Кодекса РФ признаются в том отчетном периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической выплаты денежных средств. Прибыль по доходу в виде процентов (купонного дохода) по облигациям с ипотечным покрытием, эмитированным после 1 января 2007 года, на основании подпункта 1 пункта 4 статьи 284 НК РФ Общество оплачивало по ставке 15%, прибыль по остальным доходам по ставке 20%.

6.13. Общество применяет в бухгалтерском учете Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02) свернуто. В связи с чем, величины текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в учете в соответствии с пунктами 20 и 21 ПБУ 18/02. При этом величина текущего налога на



прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженной в налоговой декларации по налогу на прибыль за 2022 год.

В бухгалтерском учете отражается информация об отложенном налоге на прибыль, формируемом на основании постоянных и временных разниц.

тыс.руб.

№ п/п	Наименование показателя	За 2022 год	За 2021 год
1.	Условный доход (условный расход) по налогу на прибыль	(108 560)	(36 043)
1.1.	в т.ч. по ставке 20%	(90 734)	(25 203)
1.2.	в т.ч. по ставке 15%	(17 826)	(10 840)
2.	Постоянный налоговый доход (расход)	(4 624)	(509)
2.1	в т.ч. по ставке 20%	(4 624)	(509)
2.2	в т.ч. по ставке 15%	0	0
3.	Налог на прибыль в том числе:	(112 973)	(36 552)
3.1.	Текущий налог на прибыль	(119 741)	(45 825)
3.1.1	в т.ч. по ставке 20%	(101 915)	(34 985)
3.1.2	в т.ч. по ставке 15%	(17 826)	(10 840)
3.2.	Отложенный налог на прибыль	6 767	9 273
3.2.1	в т.ч. по ставке 20%	6 767	9 273
3.2.2	в т.ч. по ставке 15%	0	0

Общество не имеет конвертируемых ценных бумаг, договоров купли-продажи обыкновенных акций у эмитента по цене ниже их рыночной стоимости, поэтому разводненная прибыль на одну акцию не приводится.

тыс.руб.

№ п/п	Наименование показателя	За 2022 год	За 2021 год
1	Чистая прибыль	459 534	161 729
2	Количество обыкновенных акций	1 964 155	1 334 480
3	Базовая прибыль на 1 акцию	0,234	0,121

## 7. Дополнительная информация

7.1. Информация о расходах на оплату труда сотрудников Общества приведена в таблице ниже:

Показатель	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Совокупный размер расходов на оплату труда сотрудников, включая НДФЛ, тыс.руб.	184 657	146 747
Из них оплата труда генерального директора, включая НДФЛ, тыс.руб.	2 950 (1,6%)	3 052 (2,0%)
Совокупный размер расходов на социальное страхование и обеспечение, тыс.руб.	54 502	43 909
Из них приходящаяся на оплату труда генерального директора, тыс.руб.	684 (1,3%)	687 (1,6%)
Среднесписочная численность сотрудников, чел.	161	157
Средняя заработная плата, руб.	94 968	77 891

Указанные расходы на оплату труда относятся к краткосрочным вознаграждениям (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты).

Долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, в отчетном периоде не начислялись.

Сокращений размеров вознаграждений не было.

Доля управленческих расходов в общей структуре расходов Общества составляет в 2022 году – 6,9%, в 2021 году - 8,6%.





7.2. Информация о полученных обеспечениях представлена в Пояснениях № 8 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Вид полученного обеспечения	Вид обеспеченного актива	Залоговая стоимость/суммовая оценка полученного обеспечения на 31.12.2022, тыс. руб.	Основное обязательство, по которому получено обеспечение	От кого получено обеспечение
Квартиры в залоге, реализованные участникам программы «Молодежи-доступное жилье»	Дебиторская задолженность покупателей	6 429 924	Оплата жилья на долгосрочной основе в соответствии с условиями программы «Молодежи – доступное жилье»	Физические лица, участники программы «Молодежи-доступное жилье»
Квартиры в залоге, приобретенные участниками программы «Молодежи-доступное жилье» на средства предоставленного целевого жилищного займа	Дебиторская задолженность участников жилищных программ	20 806 600	Возврат займов, выданных на оплату жилья на долгосрочной основе в соответствии с условиями программы «Молодежи – доступное жилье»	Физические лица, Участники программы «Молодежи-доступное жилье»
Стоимость предмета залога участников программы «Молодежи-доступное жилье» по договорам целевого жилищного займа, расторгнутым по решению суда	Дебиторская задолженность прочих дебиторов	20 247	Возврат займа, выданного на оплату жилья на долгосрочной основе в соответствии с условиями программы «Молодежи – доступное жилье», по которому договор займа расторгнут по решению суда в связи с просрочкой оплаты	Физические лица
Квартиры в залоге, реализованные участникам программы «Доступное жилье»	Дебиторская задолженность покупателей	1 159 131	Оплата жилья на долгосрочной основе в соответствии с условиями программы «Доступное жилье»	Физические лица, участники программы «Доступное жилье»
Стоимость предмета залога участников программы «Молодежи - доступное жилье» по договорам целевого ипотечного займа	Финансовые вложения в предоставленные займы	623 296	Возврат займов, выданных на оплату жилья на долгосрочной основе в соответствии с условиями программы «Молодежи - доступное жилье»	Физические лица, участники программы «Молодежи - доступное жилье»
Стоимость предмета залога участников программы «Доступное жилье» по договорам целевого ипотечного займа	Финансовые вложения в предоставленные займы	11 451	Возврат займов, выданных на оплату жилья на долгосрочной основе в соответствии с условиями программы «Доступное жилье»	Физические лица, участники программы «Доступное жилье»
Стоимость предмета залога заемщиков по кредитным договорам, удостоверенным залладной	Финансовые вложения в долговые ценные бумаги	1 420 594	Возврат кредита по кредитному договору, удостоверенному залладной, выданного на оплату жилья на долгосрочной основе	Физические лица
Стоимость предмета залога	Финансовые вложения в	55 807	Возврат займа по займа,	Физические лица



заемщиков по договорам займа, удостоверенным залкладной	долговые ценные бумаги		удостоверенному залкладной, выданного на оплату жилья на долгосрочной основе	
Стоимость предмета залога заемщиков по кредитному договору, удостоверенному залкладной, расторгнутому по решению суда	Дебиторская задолженность прочих дебиторов	9 190	Возврат кредита по кредитному договору, удостоверенному залкладной, выданного на оплату жилья на долгосрочной основе, который расторгнут по решению суда в связи с просрочкой оплаты	Физические лица
Банковская гарантия	Выданные авансы поставщикам	387 256	Обеспечение исполнения Договора	Юридические лица
Денежные средства	Исполнение договоров поставщиками	38 031	Обеспечение исполнения Договора	Юридические лица
<b>ИТОГО</b>		<b>30 961 527</b>		

Залоговая стоимость имущества по кредитным договорам / договорам займа, в т.ч. удостоверенным залкладной, учитывается по рыночной стоимости имущества на основании отчета независимого оценщика на дату регистрации ипотеки в силу закона.

Залоговая стоимость имущества по договорам купли-продажи квартир в рассрочку учитывается по продажной стоимости, указанной в вышеуказанном договоре, на дату регистрации ипотеки в силу закона.

### 7.3. Информация об изменениях в капитале Общества.

Решением единственного акционера АО «СПб ЦДЖ» от 12.09.2022 года было принято решение об увеличении уставного капитала Общества до 21 720 550 тыс. руб.

Согласно указанному решению оплата 207 900 штук обыкновенных именных акций производится денежными средствами.

По состоянию на 31.12.2022 года произведена оплата 207 900 штук обыкновенных именных акций денежными средствами в размере 2 079 000 тыс. руб.

Таким образом, размер уставного капитала Общества на 31.12.2022 составляет 21 720 550 тыс. руб.

Резервный капитал формируется в соответствии с п.7.3 устава Общества.

В 2022 году по решению единственного акционера АО «СПб ЦДЖ» от 17.06.2022 года был увеличен на 8 086 тыс. руб. и сформирован по состоянию на 31.12.2022 в размере 357 696 тыс. руб.

Добавочный капитал связан с эмиссионным доходом, образованным при размещении в 2009 году обыкновенных акций реорганизованного ОАО «ГЦДЖ», преобразованного путем слияния с ОАО «СПб ИА» в АО «СПб ЦДЖ», в размере 1 056 500 тыс. руб. и не менялся.

В 2022 году Обществом по решению единственного акционера АО «СПб ЦДЖ» от 17.06.2022 года были выплачены дивиденды за 2021 год в размере 85 300 тыс. руб.

7.4. Стоимость чистых активов Общества больше размера уставного капитала Общества.

7.5. Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в отчетном периоде не происходило.

7.6. Имущество Общества, в том числе ценные бумаги, в залоге не находятся.

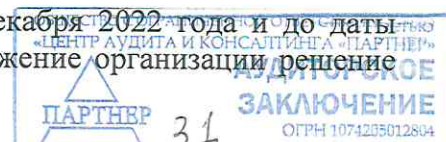
7.7. По мнению руководства Общества, по состоянию на 31.12.2022 соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно.

7.8. Общество не является участником договора о совместной деятельности.

7.9. В деятельности Общества сегменты не выделяются.

## 8. События после отчетной даты

Общество относит к существенным событиям после 31 декабря 2022 года и до даты подписания отчетности способным повлиять на финансовое положение организации решение





Банка России от 19.01.2023 года о государственной регистрации отчета об итогах дополнительного выпуска обыкновенных акций акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья», размещенных путем закрытой подписки с регистрационным номером 1-01-05315-D-011D и внесении записи о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица и внесении изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ от 31.01.2023 года с регистрационным номером 2237800262324.

В соответствии п. 9 ПБУ 7/98 «Событие после отчетной даты» увеличение уставного капитала на 2 079 тыс. руб., отражено в бухгалтерском учете Общества заключительными оборотами 2022 года до даты подписания годовой бухгалтерской отчетности.

Таким образом, по состоянию на 31.12.2022 года в бухгалтерском балансе отражена сумма уставного капитала в размере 21 720 550 тыс. руб., с выделением в отдельной строке «Уставный капитал до регистрации» суммы в размере 2 079 000 тыс. руб.

В соответствии с решением акционера Общества от 21.07.2022 осуществляется реорганизация Общества в форме присоединения к нему АО «Парголово» (ОГРН 12178000720830) с переходом всех прав и обязанностей присоединяемого АО «Парголово» к Обществу. В связи с этим планируется размещение дополнительных акций в размере 1 шт. номинальной стоимостью 10 тыс. руб. путем конвертации акций АО «Парголово» в акции Общества с коэффициентом конвертации, установленным договором присоединения (3 849 обыкновенных акций АО «Парголово» на 1 обыкновенную акцию Общества). Общество обеспечивает совершение необходимых юридических действий.

Общество учитывает риск усиления внешнего давления на экономику России и возможности введения разного рода политически мотивированных санкций со стороны стран – членов НАТО и государств, следующих их политике.

24 февраля 2022 года в средствах СМИ опубликована информация о серьезных изменениях на глобальных рынках, связанных с введенными санкциями ЕС в отношении ряда крупнейших банков России, в том числе ВТБ.

Общество не может оценить, как будут развиваться события, а также какое влияние они окажут на развитие экономики в дальнейшем, а также на деятельность Общества в целом.

Ввиду неопределенности и продолжительности событий Руководство Общества не может точно и надежно оценить в денежном выражении влияние данных событий на финансовое положение Общества.

Деятельность Общества локализована на внутреннем финансовом рынке, таким образом ограничения на операции нерезидентов с российским долгом существенно не могут повлиять на возможность совершения операций Обществом. Общество в состоянии выполнять свои обязательства на протяжении следующих за отчетной датой 12 месяцев.

По мнению Общества, отсутствует необходимость каких-либо действий по смягчению воздействия вышеуказанного события (санкции) в связи с действиями регулятора по поддержанию финансовой стабильности и непрерывности операционной деятельности финансовых организаций.

#### 9. Продолжение деятельности и отсутствие намерений по ее прекращению.

Общество не имеет планов и намерений по прекращению своей деятельности.

У Общества отсутствуют сомнения и неопределенности в части допущения непрерывности его деятельности.

Обществу не известны какие-либо обстоятельства, которые бы препятствовали осуществлению своей деятельности в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

Также не известны какие-либо события или условия, которые выходят за рамки 12 месяцев со дня отчетной даты и которые могут обусловить значительные сомнения в нашей способности осуществлять свою деятельность непрерывно. Общество не планирует прекращение основной деятельности в будущем.

30 марта 2023 года

Генеральный директор



Д.Ю. Зубарев



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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	679	(137)	90	(99)	31	(81)	-	-	670	(187)	
	5110	за 2021г.	285	(87)	394	-	-	(50)	-	-	679	(137)	
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	679	(137)	90	(99)	31	(81)	-	-	670	(187)	
	5111	за 2021г.	285	(87)	394	-	-	(50)	-	-	679	(137)	

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

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



## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
5190	за 2021г.	-	-	-	-		
в том числе:							
	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	



Руководитель Зубарев Денис Юрьевич  
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г. СПб. ЦАК



## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	ФСБУ 6/2020		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	30 216	(13 492)	208 541	(1 883)	1 830	(18 697)	-	(488)	293	236 385	(30 066)
	5210	за 2021г.	36 792	(29 242)	1 108	(2 621)	2 215	(4 325)	-	-	-	35 279	(31 352)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2022г.	11 339	(8 808)	-	(1 158)	1 105	(1 200)	-	-	-	10 181	(8 903)
	5211	за 2021г.	15 096	(14 551)	254	(446)	446	(286)	-	-	-	14 904	(14 390)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5202	за 2022г.	3 744	(3 400)	458	(224)	224	(303)	-	-	-	3 979	(3 479)
	5212	за 2021г.	17 182	(11 917)	39	(1 749)	1 431	(2 812)	-	-	-	15 472	(13 298)
Офисное оборудование	5203	за 2022г.	1 939	(1 063)	34 219	(359)	359	(2 302)	-	-	-	35 800	(3 007)
	5213	за 2021г.	3 865	(2 483)	771	(324)	235	(1 047)	-	-	-	4 312	(3 295)
Здания	5204	за 2022г.	-	-	167 590	-	-	(4 190)	-	-	-	167 590	(4 190)
	5214	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	5205	за 2022г.	12 982	(221)	6 273	(143)	143	(10 701)	-	(488)	293	18 624	(10 486)
	5215	за 2021г.	437	(282)	44	(102)	102	(79)	-	-	-	379	(259)
Транспортные средства	5206	за 2022г.	212	-	-	-	-	-	-	-	-	212	-
	5216	за 2021г.	212	(8)	-	-	-	(102)	-	-	-	212	(110)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	72 406	194 636	(58 502)	(208 541)	-
	5250	за 2021г.	53 353	20 161	-	(1 108)	72 406
Неотделимые улучшения (техн./присоединение к электр. сетям) здания на Гривцова, 20, литера В	5241	за 2022г.	1 924	-	-	(1 924)	-
	5251	за 2021г.	1 924	-	-	-	1 924
Система вентиляции и кондиционирования (Серпуховская 2/68- офис)	5242	за 2022г.	11 980	(11 980)	-	-	-
	5252	за 2021г.	-	11 980	-	-	-
Офисные помещения, Серпуховская ул. д.2/68	5243	за 2022г.	58 502	-	58 502	-	11 980
	5253	за 2021г.	51 387	-	-	-	-
O78083 Серпуховская ул., д.2/68, лит.А (офис)	5244	за 2022г.	-	167 590	-	(167 590)	-
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	58 502
Система вентиляции (Серпуховская 2/68- офис)	5245	за 2022г.	-	6 600	-	(6 600)	-
	5255	за 2021г.	-	-	-	-	-
Система кондиционирования (Серпуховская 2/68- офис)	5246	за 2022г.	-	3 329	-	(3 329)	-
	5256	за 2021г.	-	-	-	-	-
Охранная сигнализация (Серпуховская 2/68- офис)	5247	за 2022г.	-	856	-	(856)	-
	5257	за 2021г.	-	-	-	-	-
Пожарная сигнализация (Серпуховская 2/68- офис)	5248	за 2022г.	-	4 349	-	(4 349)	-
	5258	за 2021г.	-	-	-	-	-
Система структурированная кабельная (Серпуховская 2/68- офис)	5249	за 2022г.	-	17 982	-	(17 982)	-
	5259	за 2021г.	-	-	-	-	-
Система контроля и управления доступом (Серпуховская 2/68- офис)	5249	за 2022г.	-	2 105	-	(2 105)	-
	5259	за 2021г.	-	-	-	-	-
Система охранного телевидения (Серпуховская 2/68- офис)	5249	за 2022г.	-	1 721	-	(1 721)	-
	5259	за 2021г.	-	-	-	-	-
Система вентиляции 2 (Серпуховская 2/68- офис)	5249	за 2022г.	-	1 571	-	(1 571)	-
	5259	за 2021г.	-	-	-	-	-
Прочие	5249	за 2022г.	-	1 459	-	(1 459)	-
	5259	за 2021г.	-	-	-	-	-

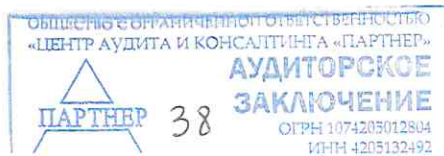
## 2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	9 928	289
в том числе:			
Серпуховская ул., д.2/68, лит.А (офис)	5261	9 928	-
Офисное оборудование	5262	-	289
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	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	235	59 351	59 351
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	-	2 294	-
	5288	-	-	-



Руководитель Зубарев Денис Юрьевич  
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

### 3. Финансовые вложения

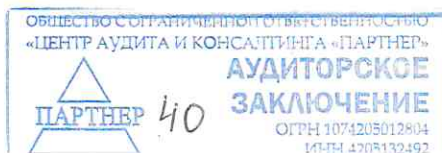
#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка
						первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка			
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	479 040	-	472 013	(374 121)	-	5 130	582 062	-
	5311	за 2021г.	491 261	-	6 794	(13 610)	-	(5 404)	479 040	-
в том числе:										
Предоставленные займы	5302	за 2022г.	1 678	-	113 762	(2 046)	-	-	113 394	-
	5312	за 2021г.	2 403	-	1 590	(2 314)	-	-	1 678	-
Облигации с ипотечным покрытием	5303	за 2022г.	368 908	-	-	(302 920)	-	-	65 988	-
	5313	за 2021г.	368 908	-	-	-	-	-	368 908	-
Облигации	5304	за 2022г.	88 928	-	-	-	-	-	94 058	-
	5314	за 2021г.	94 332	-	-	-	-	5 130	88 928	-
Долговые ценные бумаги		за 2022г.	19 526	-	358 251	(69 155)	-	-	308 622	-
		за 2021г.	25 618	-	5 204	(11 296)	-	-	19 526	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	2 747 835	-	33 449 472	(35 472 634)	-	-	724 673	-
	5315	за 2021г.	3 605 947	-	48 381 381	(49 239 493)	-	-	2 747 835	-
в том числе:										
Предоставленные займы	5306	за 2022г.	1 835	-	3 482	(4 644)	-	-	673	-
	5316	за 2021г.	947	-	1 881	(993)	-	-	1 835	-
Депозитные счета	5307	за 2022г.	2 746 000	-	33 445 990	(35 467 990)	-	-	724 000	-
	5317	за 2021г.	3 605 000	-	48 379 500	(49 238 500)	-	-	2 746 000	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	3 226 875	-	33 921 485	(35 846 755)	-	5 130	1 306 735	-
	5310	за 2021г.	4 097 208	-	48 388 175	(49 253 103)	-	(5 404)	3 226 875	-



## 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 продаж) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326 5329	- -	- -	- -



Руководитель \_\_\_\_\_  
Зубарев Денис Юрьевич  
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

4. Запасы

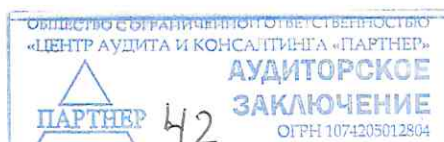
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года						Изменения за период						На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость			
							себе-стоимость	балансовая стоимость									
Запасы - всего	5400	за 2022г.	4 205 363	(822)	4 204 541	11 507 185	(8 757 045)	822	-	X	6 955 503	-	6 955 503				
	5420	за 2021г.	3 204 088	-	3 204 088	5 502 472	(4 501 196)	(822)	-	X	4 205 363	(822)	4 204 541				
в том числе:																	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	219 028	-	219 028	131 834	(185 041)	-	-	-	165 821	-	165 821				
	5421	за 2021г.	198 054	-	198 054	157 401	(136 427)	-	-	-	219 028	-	219 028				
Готовая продукция	5402	за 2022г.	119 055	-	119 055	4 021 994	(2 045 353)	-	-	-	2 095 696	-	2 095 696				
	5422	за 2021г.	293 879	-	293 879	1 203 620	(1 378 444)	-	-	-	119 055	-	119 055				
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	80 264	(822)	79 442	116 180	(177 441)	822	-	-	19 003	-	19 003				
	5423	за 2021г.	47 788	-	47 788	143 057	(110 580)	(822)	-	-	80 264	(822)	79 442				
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	140 859	-	140 859	2 129 692	(2 095 159)	-	-	-	175 392	-	175 392				
	5424	за 2021г.	262 464	-	262 464	1 434 080	(1 555 685)	-	-	-	140 859	-	140 859				
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	3 646 157	-	3 646 157	5 030 267	(4 176 833)	-	-	-	4 499 591	-	4 499 591				
	5425	за 2021г.	2 401 903	-	2 401 903	2 478 151	(1 233 898)	-	-	-	3 646 157	-	3 646 157				
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	77 217	(77 217)	-	-	-	-	-	-				
	5426	за 2021г.	-	-	-	86 162	(86 162)	-	-	-	-	-	-				
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				



## 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 Зубарев Денис Юрьевич  
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

**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 по условиям Договора	величина резерва по сомнительным Долгам	поступление					выбыло					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным Долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление / создание резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность							
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	7 615 927		5 788 662													10 394 635	
	5521	за 2021г.	7 149 176		2 840 801													7 615 927	
в том числе:																			
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	2 034 450		2 678 835													3 380 825	
	5522	за 2021г.	1 423 091		1 634 486													2 034 450	
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-		-													-	
	5523	за 2021г.	-		-													-	
Прочая	5504	за 2022г.	-		-													-	
	5524	за 2021г.	-		-													-	
Расчеты с участниками жилищных программ	5505	за 2022г.	5 581 477		3 109 847													7 013 810	
	5525	за 2021г.	5 726 085		1 206 315													5 581 477	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	2 900 691	(847 449)	1 200 678	201 349	(4 463 318)	(3)										2 849 376	(851 446)
	5530	за 2021г.	2 365 452	(818 825)	1 817 155	185 276	(3 833 451)	(4 050)										2 900 691	(847 449)
в том числе:																			
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	404 502		197 820	290	(1 427 871)											507 200	
	5531	за 2021г.	339 511		158 927	171	(1 117 235)											404 502	
Авансы выданные	5512	за 2022г.	466 641		932 676		(1 275 310)											124 007	
	5532	за 2021г.	121 058		1 165 297		(819 713)											466 641	
Прочая	5513	за 2022г.	966 882	(847 449)	70 182	200 615	(334 895)	(3)										902 786	(851 446)
	5533	за 2021г.	922 244	(818 825)	492 931	184 593	(625 094)	(4 050)										966 882	(847 449)
Расчеты с участниками жилищных программ	5514	за 2022г.	1 062 667		-	444	(1 425 242)											1 315 383	
	5534	за 2021г.	982 640		-	513	(1 271 408)											1 062 667	
Итого	5500	за 2022г.	10 516 618	(847 449)	6 989 360	201 349	(4 463 318)	(3)										13 244 011	(851 446)
	5520	за 2021г.	9 514 628	(818 825)	4 657 956	185 276	(3 833 451)	(4 050)										10 516 618	(847 449)



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

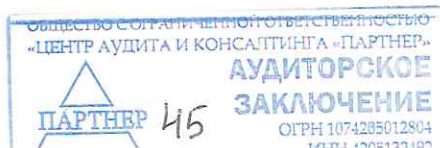
Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		
	Код	Учетная по условиям Договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям Договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям Договора	Балансовая стоимость
Всего	5540	868 501	17 055	856 417	8 968	832 556	13 731
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	868 501	17 055	856 417	8 968	832 556	13 731
	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	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в краткосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	43 513	21 834	-	(50 307)	-	-	-	-	-	-	15 038
	5571	за 2021г.	158 586	81 480	-	(196 554)	-	-	-	-	-	-	43 513
в том числе:													
кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с участниками жилищных программ	5555	за 2022г.	43 513	21 834	-	(50 307)	-	-	-	-	-	-	15 038
	5575	за 2021г.	158 586	81 480	-	(196 554)	-	-	-	-	-	-	43 513
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	45 471	7 613 709	-	(7 605 912)	-	-	-	-	-	-	53 272
	5580	за 2021г.	605 166	3 434 490	13	(3 997 935)	-	-	-	-	-	-	45 471
в том числе:													
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	1 697	5 432 610	-	(5 430 725)	-	-	-	-	-	-	3 582
	5581	за 2021г.	4 699	2 649 224	-	(2 652 226)	-	-	-	-	-	-	1 697
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	(569)	-	569	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	308	661	-	(969)	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	5 502	94 342	-	(88 192)	-	-	-	-	-	-	11 657
	5583	за 2021г.	2 432	25 460	13	(26 146)	-	-	-	-	-	-	5 502
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	38 272	2 087 326	-	(2 087 565)	-	-	-	-	-	-	38 033
	5586	за 2021г.	597 727	759 144	-	(1 318 593)	-	-	-	-	-	-	38 272
Итого	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5550	за 2022г.	88 984	7 635 543	-	(7 656 219)	-	-	-	-	-	-	68 310
	5570	за 2021г.	763 752	3 515 970	13	(4 194 489)	-	-	-	-	-	-	88 984

**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 Зубарев Денис Юрьевич  
(расшифровка подписи)

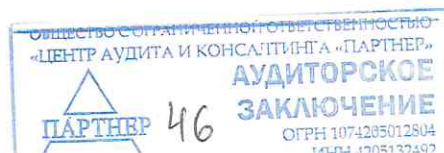
30 марта 2023 г.



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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	2 195 445	1 613 588
Расходы на оплату труда	5620	184 573	149 494
Отчисления на социальные нужды	5630	54 412	44 695
Амортизация	5640	18 485	4 375
Прочие затраты	5650	314 714	51 157
Итого по элементам	5660	2 767 629	1 863 309
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	2 767 629	1 863 309

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

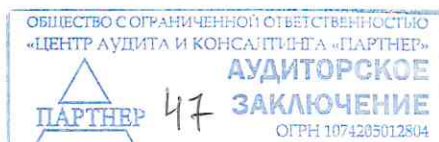


Руководитель Зубарев Денис Юрьевич  
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г. Л.П.Ш.И.И.\*

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	22 234	54 617	(46 977)	(1 152)	28 722
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	5701	18 734	20 125	(20 288)	(101)	18 470
Резерв предстоящих расходов на капитальный ремонт жилых помещений	5702	3 500	34 492	(26 689)	(1 051)	10 252



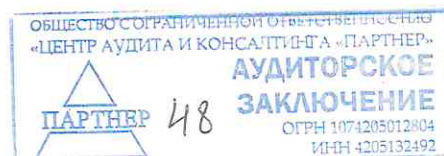
Руководитель Зубарев Денис Юрьевич  
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.



### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	30 961 527	23 243 932	19 952 670
в том числе:				
Залоговое имущество	5801	29 115 646	22 870 287	19 757 048
Банковские гарантии	5802	1 807 850	335 906	118 922
Денежное обеспечение	5803	38 031	37 739	52 356
Векселя	5804	-	-	24 345
Выданные - всего	5810	-	1 723	1 185
в том числе:				
Обеспечительный платеж	5811	-	1 723	1 185



Руководитель Зубарев Денис Юрьевич  
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

