



ПрофАудитСодружество

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**о годовой бухгалтерской (финансовой)
отчетности**

**Общества с ограниченной
ответственностью**

**«Специализированный
застройщик**

«Флагман»

за 2022 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному участнику ООО

«Специализированный застройщик «Флагман»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Флагман» (ОГРН 1047796309527), 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 и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Флагман» 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). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства аудируемого лица 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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Наталья Вячеславовна Афанасьева
Генеральный директор
ООО «ПрофАудитСодружество»
(ОРНЗ 21706002088)

Наталья Вячеславовна Афанасьева
Руководитель аудита, по результатам
которого составлено
аудиторское заключение
(ОРНЗ 21706002088)



Аудиторская организация:
ООО «ПрофАудитСодружество», ОГРН 1187847240723
197375, г. Санкт-Петербург, Земский пер., д. 8, корп. 2, оф. 23
ОРНЗ 11806076035

«28» марта 2023 года



Пронумерованно, прошито
и скреплено печатью на 82
восьмидесяти двух листах

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "А.С.М.", written over the text of the document.



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

	Дата (число, месяц, год)		Коды		
Форма по ОКУД			0710001		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФЛАГМАН""		72804253		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН		7719515280		
Вид экономической деятельности	по ОКПО		41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	ИНН		12300		
Общества с ограниченной ответственностью	по ОКВЭД 2		16		
Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС		384		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ		384		
Местонахождение (адрес) 141200, Московская обл, Пушкинский р-н, Пушкино г, Ярославское Шоссе автодорога, 36-й км, вл. № 1, стр. 1					

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

Общество с ограниченной ответственностью "ПрофАудитСодружество"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН

7814739019

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/
ОГРНИП

1187847240723

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	247	736
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	48 538	42 303	47 859
	в том числе:				
	Здания, машины, оборудование и другие основные средства		48 538	42 303	47 859
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	925 000	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	30 139	49 840	56 584
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе:				
	Итого по разделу I	1100	1 003 677	92 190	105 179
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	5 952 040	6 121 000	7 905 583
	в том числе:				
	Материалы		108	6	60
	Затраты в незавершенном производстве		-	-	314 584
	Готовая продукция и товары для перепродажи		736 364	271 851	252 874
	Активы, связанные со строительством		5 134 579	5 739 552	7 338 065
	Право пользования активом		80 989	109 591	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	11 712	9 346	10 323

	Дебиторская задолженность	1230	892 051	1 665 454	1 047 683
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		672 291	1 164 878	572 239
	Расчеты с покупателями и заказчиками		35 969	25 745	277 500
	Расчеты по договорам долевого участия		81 666	5 307	3 507
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		102 125	469 524	194 437
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	537 976	683 419	1 469 531
	в том числе:				
	Денежные средства		4 922	8 595	1 386
	Денежные эквиваленты		533 054	674 824	1 468 145
	Прочие оборотные активы	1260	67 033	235	39 209
	в том числе:				
	Расходы по обслуживанию кредитов		66 922	-	39 152
	Прочие оборотные активы		111	235	56
	Итого по разделу II	1200	7 460 812	8 479 454	10 472 328
	БАЛАНС	1600	8 464 489	8 571 644	10 577 507

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	30 000	30 000	30 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	106 462	106 462	106 462
	в том числе:				
	Вклад в имущество		106 462	106 462	106 462
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	165 632	203 711	(1 780 053)
	в том числе:				
	Промежуточные дивиденды		(870 000)	-	-
	Итого по разделу III	1300	302 094	340 173	(1 643 591)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 205 642	3 137 393	5 479 561
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		1 153 242	2 274 535	3 282 227
	Долгосрочные займы		52 400	862 858	2 197 334
	Отложенные налоговые обязательства	1420	34 991	33 974	746
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	61 029	84 959	-
	в том числе:				
	Долгосрочное обязательство по аренде		61 029	84 959	-
	Итого по разделу IV	1400	1 301 662	3 256 326	5 480 307
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	5 408	221 484	287 515
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам		107	2 514	4 286
	Проценты по долгосрочным займам		5 301	218 970	283 229
	Кредиторская задолженность	1520	6 827 567	4 726 799	6 451 587
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		406 284	28 390	107 749
	Расчеты с покупателями и заказчиками		32 581	310 985	59 120
	Расчеты по налогам и сборам		51 996	13 517	344
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		6 378	727	175
	Расчеты Застройщика по ДДУ (срок погашения которых в течение 12 месяцев после отчетной даты)		-	264 325	3 486 643
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		870 000	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		93 692	108 038	72 684
	Расчеты Застройщика по раскрытым Эскроу-счетам (срок погашения которых в течение 12 месяцев после отчетной даты)		5 366 636	4 000 817	2 724 872
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	в том числе:				
	Оценочные обязательства	1540	3 828	2 230	1 689
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников		3 828	2 230	1 689
	Прочие обязательства	1550	23 930	24 632	-
	в том числе:				
	Краткосрочное обязательство по аренде		23 930	24 632	-

	Итого по разделу V	1500	6 860 733	4 975 145	6 740 791
	БАЛАНС	1700	8 464 489	8 571 644	10 577 507

Руководитель



(подпись)

Качура Сергей Анатольевич

(расшифровка подписи)

22 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФЛАГМАН"™
 Организация
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности
Строительство жилых и нежилых зданий
 Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710002		
31	12	2022
72804253		
7719515280		
41.20		
12300	16	
384		

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	2 174 277	4 861 736
	Себестоимость продаж	2120	(508 059)	(1 300 481)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 666 218	3 561 255
	Коммерческие расходы	2210	(462 962)	(454 413)
	Управленческие расходы	2220	(29)	(4)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 203 227	3 106 838
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	38 152	47 442
	Проценты к уплате	2330	(70 416)	(102 885)
	Прочие доходы	2340	1 960	1 398
	Прочие расходы	2350	(131 541)	(570 207)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 041 382	2 482 586
	Налог на прибыль	2410	(209 461)	(498 720)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(188 943)	(458 522)
	отложенный налог на прибыль	2412	(20 518)	(40 198)
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	831 921	1 983 866

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	СПРАВОЧНО			
	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	831 921	1 983 866
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

22 марта 2023 г.

**Качура Сергей
Анатольевич**
(расшифровка подписи)



Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
72804253		
7719515280		
41.20		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФЛАГМАН""

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности
Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	30 000	-	106 462	-	(1 780 053)	(1 643 591)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	2 011 767	2 011 767
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 983 866	1 983 866
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	27 901	27 901
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(28 003)	(28 003)
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	(28 003)	(28 003)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	30 000	-	106 462	-	203 711	340 173
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	831 921	831 921
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	831 921	831 921
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(870 000)	(870 000)
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	(870 000)	(870 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	X	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	30 000	-	106 462	-	165 632	302 094

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	(1 643 591)	1 983 866	-	340 275
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	(102)	-	(102)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(1 643 591)	1 983 764	-	340 173
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(1 780 053)	1 983 866	-	203 813
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	(102)	-	(102)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(1 780 053)	1 983 764	-	203 711
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	302 094	340 173	(1 643 591)



Руководитель Сергей Анатольевич
(подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2023 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФЛАГМАН""**
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
 Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
72804253		
7719515280		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3 607 674	5 877 463
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	415 060	2 668 870
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
по договорам долевого участия в строительстве	4114	2 760 826	3 147 481
проценты по депозитам	4115	16 147	46 476
проценты по займам	4116	533	-
прочие поступления	4119	415 108	14 636
Платежи - всего	4120	(3 240 882)	(5 528 515)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 311 951)	(4 089 690)
в связи с оплатой труда работников	4122	(50 376)	(24 310)
процентов по долговым обязательствам	4123	(273 365)	(172 378)
налога на прибыль организаций	4124	(147 892)	(448 462)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(457 298)	(793 675)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	366 792	348 948
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	150 500	-
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	150 500	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 075 500)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
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	(1 075 500)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-

прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(925 000)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 037 760	1 099 135
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 037 760	1 099 135
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 624 995)	(2 234 195)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 460 252)	(2 225 261)
по финансовой аренде	4324	(72 437)	-
прочие платежи	4329	(92 306)	(8 934)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	412 765	(1 135 060)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(145 443)	(786 112)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	683 419	1 469 531
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	537 976	683 419
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Качура Сергей Анатольевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

22 марта 2023 г.



**Отчет о целевом использовании средств
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФЛАГМАН""

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности
Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710003		
2022	12	31
72804253		
7719515280		
41.20		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-

Руководитель

(подпись)

Качура Сергей Анатольевич

(расшифровка подписи)

22 марта 2023 г.



Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФЛАГМАН""

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	247	736
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	48 538	42 303	47 859
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	925 000	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	30 139	49 640	56 584
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	5 952 040	6 121 000	7 905 583
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	11 712	9 346	10 323
Дебиторская задолженность*	1230	892 051	1 665 454	1 047 683
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	537 976	683 419	1 469 531
Прочие оборотные активы	1260	67 033	235	39 209
ИТОГО активы	-	8 464 489	8 571 644	10 577 507
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	1 205 642	3 137 393	5 479 561
Отложенные налоговые обязательства	1420	34 991	33 974	746
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	61 029	84 959	-
Заемные средства краткосрочные	1510	5 408	221 484	287 515
Кредиторская задолженность	1520	6 827 567	4 726 799	6 451 587
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	3 828	2 230	1 689
Прочие обязательства краткосрочные	1550	23 930	24 632	-
ИТОГО пассивы	-	8 162 395	8 231 471	12 221 098
Стоимость чистых активов	-	302 094	340 173	(1 643 591)

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

**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 5110	за 2022г. за 2021г.	2 420 2 420	(2 173) (1 684)	- -	(2 420) -	2 420 -	(247) (489)	- -	- -	- 2 420	- (2 173)	
в том числе:													
Прочие нематериальные активы	5101 5111	за 2022г. за 2021г.	2 420 2 420	(2 173) (1 684)	- -	(2 420) -	2 420 -	(247) (489)	- -	- -	- 2 420	- (2 173)	

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	1	-
в том числе:				
Прочие нематериальные активы	5131	-	1	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

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



Руководитель Качура Сергей Анатольевич
(подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2023 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	12 642	-	(12 642)	-
	5250	за 2021г.	-	1 066	-	(1 066)	-
в том числе:							
Блок модуль 4,9х6,00х2,50 м «Штаб строительства» на базе блок-контейнеров 2,45х6,00х2,60 м – 2 шт.	5241	за 2022г.	-	274	-	(274)	-
5251	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
Бытовка 6000*2400*2400	5242	за 2022г.	-	230	-	(230)	-
5252	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
Световая вывеска "INGRAD Отдел продаж" ЖК Новое Пушкино	5243	за 2022г.	-	138	-	(138)	-
5253	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
Земельный участок с кад. номером 50:13:0050418:10761, площадью 2 351 +/-17 кв. м.	5244	за 2022г.	-	12 000	-	(12 000)	-
5254	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
СКУД (Система контроля и управления доступом)	5245	за 2022г.	-	-	-	-	-
5255	за 2021г.	-	-	233	-	(233)	-
Блок-контейнер 1500*1500*2600	5246	за 2022г.	-	-	-	-	-
5256	за 2021г.	-	-	239	-	(239)	-
Система ip видеонаблюдения	5247	за 2022г.	-	-	-	-	-
5257	за 2021г.	-	-	393	-	(393)	-
Защитный борт 2100х1600 мм h-350 мм из оргстекла 10мм для макета ЖК Новое Пушкино	5248	за 2022г.	-	-	-	-	-
5258	за 2021г.	-	-	60	-	(60)	-
Защитный борт 1798*1206мм h-350мм из 8мм из прозрачного оргстекла для ЖК Новое Пушкино	5249	за 2022г.	-	-	-	-	-
5259	за 2021г.	-	-	141	-	(141)	-

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	-	97
в том числе:			
СКУД (Система контроля и управления доступом)	5261	-	97
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	-	5 360	5 360
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	2 375	45 179	72 437
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	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель _____

Капура Сергей
Анатольевич
(расшифровка подписи)

22 марта 2023 г.



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:				
5321		-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326		-	-	-
5329		-	-	-
Иное использование финансовых вложений		-	-	-



Руководитель _____
 Качура Сергей
 Анатольевич
 (расшифровка подписи)

22 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	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022г.	6 121 000	-	4 751 468	(4 920 428)	-	-	-	-	5 952 040	-
	5420	за 2021г.	7 905 583	-	5 434 501	(7 219 084)	-	-	X	X	6 121 000	-
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	6	-	5 704	(5 602)	-	-	-	-	108	-
	5421	за 2021г.	60	-	13 458	(13 512)	-	-	-	-	6	-
Готовая продукция	5402	за 2022г.	238 625	-	820 061	(328 542)	-	-	-	-	730 144	-
	5422	за 2021г.	251 292	-	1 002 533	(1 015 200)	-	-	-	-	238 625	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	1 312	(1 312)	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	33 226	-	203 011	(230 017)	-	-	-	-	6 220	-
	5424	за 2021г.	1 582	-	46 518	(14 874)	-	-	-	-	33 226	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	152 115	(152 115)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	193 252	-	146 857	(340 109)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	462 962	(462 962)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	121 332	-	333 080	(454 412)	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Активы, связанные со строительством	5408	за 2022г.	5 739 552	-	3 106 303	(3 711 276)	-	-	-	-	5 134 579	-
	5428	за 2021г.	7 338 065	-	3 782 464	(5 380 977)	-	-	-	-	5 739 552	-
Право пользования активами	5409	за 2022г.	109 591	-	-	(28 602)	-	-	-	-	80 989	-
	5429	за 2021г.	-	-	109 591	-	-	-	-	-	109 591	-

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	-	-	-



Качура Сергей
Анатольевич
(расшифровка подписи)

Руководитель

22 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	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке по операции)	поступление	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2022г.	1 672 472	(7 018)	390 883	-	(1 162 115)	-	(20 863)	-	-	-	-	-	-	901 240	(9 189)	-
	5530	за 2021г.	1 054 721	(7 038)	1 587 462	-	(969 491)	(180)	(275 890)	-	-	-	-	-	-	1 672 472	(7 018)	-
Авансы выданные	5511	за 2022г.	25 745	-	31 087	-	(20 863)	-	(20 863)	-	-	-	-	-	-	35 969	-	-
	5531	за 2021г.	277 500	-	24 135	-	(725 741)	-	(275 890)	-	-	-	-	-	-	25 745	-	-
Прочая	5512	за 2022г.	1 171 795	(6 917)	235 396	-	(305 294)	(180)	(305 294)	-	-	-	-	-	-	1 171 795	(6 917)	-
	5532	за 2021г.	579 136	(6 897)	898 133	-	(410 204)	-	(410 204)	-	-	-	-	-	-	102 155	(30)	-
Расчеты по договорам долевого участия	5513	за 2022г.	469 625	(101)	42 734	-	(384 800)	-	(384 800)	-	-	-	-	-	-	469 625	(101)	-
	5533	за 2021г.	194 578	(141)	659 887	-	(5 307)	-	(5 307)	-	-	-	-	-	-	81 666	-	-
Итого	5514	за 2022г.	5 307	-	81 666	-	(3 507)	-	(3 507)	-	-	-	-	-	-	5 307	-	-
	5534	за 2021г.	3 507	-	5 307	-	(1 162 115)	-	(1 162 115)	-	-	-	-	-	-	901 240	(9 189)	-
	5500	за 2022г.	1 672 472	(7 018)	390 883	-	(969 491)	(180)	(969 491)	-	-	-	-	-	1 672 472	(7 018)	-	-
	5520	за 2021г.	1 054 721	(7 038)	1 587 462	-	(969 491)	(180)	(969 491)	-	-	-	-	-	1 672 472	(7 018)	-	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	(9 189)	9 189	(7 018)	7 018	(7 038)	7 038
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	(9 159)	9 159	(6 917)	6 917	(6 897)	6 897
прочая	5543	(30)	30	(101)	101	(141)	141
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	3 222 352	2 037 760	-	(3 993 441)	-	-	-	-	1 266 671
	5571	за 2021г.	5 479 561	1 184 094	-	(3 441 303)	-	-	-	-	3 222 352
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	2 274 535	1 467 061	-	(2 588 354)	-	-	-	-	1 153 242
	5572	за 2021г.	3 282 227	1 099 135	-	(2 106 827)	-	-	-	-	2 274 535
займы	5553	за 2022г.	862 858	570 699	-	(1 381 157)	-	-	-	-	52 400
	5573	за 2021г.	2 197 334	-	-	(1 334 476)	-	-	-	-	862 858
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочное обязательство по аренде	5555	за 2022г.	84 959	-	-	(23 930)	-	-	X	X	61 029
	5575	за 2021г.	-	84 959	-	-	-	-	X	X	84 959
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	4 972 915	6 745 448	62 311	(4 923 766)	-	-	-	-	6 856 905
	5580	за 2021г.	6 739 102	4 848 061	108 582	(6 722 818)	(12)	-	-	-	4 972 915
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	28 390	394 822	-	(16 928)	-	-	-	-	406 284
	5581	за 2021г.	107 749	22 617	4	(101 968)	(12)	-	-	-	28 390
авансы полученные	5562	за 2022г.	310 985	22 439	-	(300 843)	-	-	-	-	32 581
	5582	за 2021г.	59 120	310 985	-	(59 120)	-	-	-	-	310 985
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	14 244	46 660	49	(2 579)	-	-	-	-	58 374
	5583	за 2021г.	519	13 690	35	-	-	-	-	-	14 244
кредиты	5564	за 2022г.	2 514	-	2 379	(4 786)	-	-	-	-	107
	5584	за 2021г.	4 286	-	6 385	(8 157)	-	-	-	-	2 514
займы	5565	за 2022г.	218 970	-	59 696	(273 365)	-	-	-	-	5 301
	5585	за 2021г.	283 229	-	101 265	(165 524)	-	-	-	-	218 970
прочая	5566	за 2022г.	108 038	5 964	187	(20 497)	-	-	-	-	93 692
	5586	за 2021г.	72 684	61 741	893	(27 280)	-	-	-	-	108 038
Обязательства застройщика по ДДУ	5567	за 2022г.	4 265 142	5 405 563	-	(4 304 069)	-	-	X	X	5 366 636
	5587	за 2021г.	6 211 515	4 414 396	-	(6 360 769)	-	-	X	X	4 265 142
Краткосрочное обязательство по аренде	5568	за 2022г.	24 632	-	-	(702)	-	-	X	X	23 930
	5588	за 2021г.	-	24 632	-	-	-	-	X	X	24 632
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	5569	за 2022г.	-	870 000	-	-	-	-	X	X	870 000
	5589	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-

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 _____
Анатолийевич
 (расшифровка подписи)

22 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	4 844	5 533
Расходы на оплату труда	5620	45 977	20 107
Отчисления на социальные нужды	5630	11 474	5 241
Амортизация	5640	8 514	6 984
Прочие затраты	5650	731 281	1 717 033
Итого по элементам	5660	802 090	1 754 898
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	168 960	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	971 050	1 754 898

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



Руководитель
Канура Сергей
Анатольевич
(расшифровка подписи)

22 марта 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	2 230	4 144	(2 546)	-	3 828
в том числе:						
Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	5701	2 230	4 144	(2 546)	-	3 828



Руководитель _____
 (подпись) **Качура Сергей Александрович**
 (расшифровка подписи)

22 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	-	-	-
в том числе:				
5801				
Выданные - всего	5810	22 304 699	14 935 107	15 012 787
в том числе:				
Залог имущественных прав по кредитным договорам	5811	22 304 699	14 935 107	15 012 787



Руководитель _____
Андрей Сергеевич
 (расшифровка подписи)

22 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель
Канура Сергей
Анатольевич
(подпись)
Исходный № 15/2023
(подпись)

22 марта 2023 г.

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «Специализированный застройщик «Флагман»
ЗА 2022 ГОД

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Флагман» (далее Общество) за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Полное наименование Общества – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Флагман».

Сокращенное наименование Общества – ООО «Специализированный застройщик «Флагман»

ОГРН 1047796309527 ИНН 7719515280 КПП 503801001

Юридический адрес Общества: ООО «Специализированный застройщик «Флагман» - 141200, Московская обл, Пушкинский р-н, Пушкино г, Ярославское Шоссе автодорога, 36-й км, владение 1, строение 1.

Фактический адрес Общества: ООО «Специализированный застройщик «Флагман» - 141200, Московская обл, Пушкинский р-н, Пушкино г, Ярославское Шоссе автодорога, 36-й км, владение 1, строение 1.

Обособленное подразделение Общества: ООО «Специализированный застройщик «Флагман» - 127006, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 4, этаж 3, 75. – поставлено на учет 20.03.2019г.

Участник общества – ПАО «ИНГРАД» доля 100%.

Основной вид экономической деятельности ООО «Специализированный застройщик «Флагман» - 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий».

Общество является Застройщиком зданий жилого и смешанного назначения, дорожно-транспортных и инженерных сетей и сооружений, социальных объектов на территории площадью 983 847 кв.м., расположенной по адресу: Московская область, Пушкинский район в районе микрорайона Новая деревня г. Пушкино.

Численность работающих на отчетную дату в ООО «Специализированный застройщик «Флагман» составила: за отчетный период 18 чел., за предыдущий отчетный период 9 чел.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров (участников). Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется Генеральным директором ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ» Единоличным исполнительным органом ООО «Специализированный застройщик «Флагман» Качурой Сергеем Анатольевичем.

По состоянию на 31 декабря 2022 года Общество не имеет филиалов и представительств.

Уставный капитал составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов рублей) 00 копеек.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

При ведении бухгалтерского учета ООО «Специализированный застройщик «Флагман» руководствовалось Федеральным Законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность ООО «ФЛАГМАН» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- Активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и,

следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- Выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- Факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).
- Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.
- Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.
- События и условия, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, отсутствуют.
- Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности по оценке организации отсутствуют.
- Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности нет
- Прекращенных операций не имеется.

При раскрытии информации Общество учитывало, что показатель статьи баланса признается существенным в сумме, отношение которой к валюте баланса (общему итогу соответствующих данных) за отчетный период составляет не менее 5%. Под итогом соответствующих данных понимается:

- в форме «Бухгалтерский баланс» — валюта баланса;
- в форме «Отчет о финансовых результатах» — сумма доходов и сумма расходов организации;
- в форме «Отчет о движении денежных средств» — общая сумма денежных поступлений (платежей) по каждому из видов деятельности (текущей, инвестиционной, финансовой).

2.1. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или срок не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Организация осуществляет перевод долгосрочной дебиторской (кредиторской) задолженности (ее части) в краткосрочную, если на отчетную дату срок погашения задолженности (части задолженности) составляет не более 12 месяцев после отчетной даты.

Дебиторская и кредиторская задолженность покупателей и заказчиков, авансы по договорам на выполнение работ, оказание услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления классифицируются организацией как краткосрочная задолженность, вне зависимости от срока ее обращения (погашения)

Долгосрочная дебиторская задолженность отражается по группе статей «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса.

Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по капитальному строительству, поставщикам объектов основных средств независимо от срока их погашения отражаются отдельной статьей в группе статей «Основные средства» бухгалтерского баланса.

Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам приобретения и создания объектов нематериальных активов средств, независимо от срока их погашения отражаются по статье

«Нематериальные активы» бухгалтерского баланса. Сумма таких авансов подлежит раскрытию в Пояснении к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах

Авансы, выданные подрядчикам по НИОКР, независимо от срока их погашения отражаются по статье «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса. Сумма таких авансов подлежит раскрытию в Пояснении к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах. В бухгалтерской (финансовой) отчетности информация о дебиторской и кредиторской задолженности, относящаяся к одному контрагенту, отражается развернуто.

Исходя из требования осмотрительности, Организация осуществляет начисление резерва по сомнительным долгам. Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе Организации с учетом (за вычетом) начисленного резерва по сомнительным долгам.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

2.2. Нематериальные активы

Первоначальной стоимостью нематериального актива, полученного по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом, увеличенная на сумму дополнительных расходов, связанных с поступлением и обеспечением условий для использования нематериального актива в запланированных целях.

Переоценка нематериальных активов по текущей рыночной стоимости и проверка на обесценение нематериальных активов в порядке, определенном Международными стандартами финансовой отчетности, не производится.

Амортизация по НМА с определенным сроком полезного использования осуществляется линейным способом.

Общество установило следующие сроки полезного использования нематериальных активов:

от 2 до 10 лет. На отчетную дату Обществом произведена проверка срока полезного использования НМА на предмет его уточнения. Необходимость уточнения не выявлена.

2.3. Основные средства и капитальные вложения

Бухгалтерский учет объектов основных средств осуществляется в соответствии с:

- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н;
- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются условия определенные ФСБУ 6/2020 и стоимостью более 100 тысяч рублей за единицу.

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по видам:

- Земельные участки;
- Здания;
- Сооружения;
- Машины и оборудование (кроме офисного);
- Офисное оборудование;
- Транспортные средства;
- Производственный и хозяйственный инвентарь;

- Многолетние насаждения;
- Другие виды основных средств.

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по группам:

- Недвижимое имущество;
- Инвестиционная недвижимость;
- Движимое имущество;
- Невозмещаемые неотделимые улучшения в арендованное имущество, не подлежащие учету в составе права пользования активом.

Принятие актива в качестве объекта основных средств к бухгалтерскому учету осуществляется на дату готовности объекта к эксплуатации. При этом объекты строительства и приобретенные объекты недвижимости включаются в состав основных средств на дату готовности, независимо от факта подачи документов на государственную регистрацию прав. Амортизация по таким объектам начисляется в общеустановленном порядке.

Амортизация основных средств для целей бухгалтерского учета начисляется линейным способом.

В бухгалтерском учете элементы амортизации считаются оценочными значениями, возникающими в результате появления новой информации, подлежащие отражению в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений - перспективно. Ранее начисленная амортизация не пересчитывается.

Объекты, стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, с 01.01.2022г. отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации в Обществе организуется контроль за их движением.

Объекты, предназначенные для передачи в аренду, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности независимо от стоимости в составе основных средств.

Объекты, предназначенные для передачи в аренду, стоимостью не более 100 000 рублей, в бухгалтерском учете и отчетности отражаются в составе материально-производственных запасов, стоимостью 100 000 рублей и более – в составе основных средств.

Капитальными вложениями являются затраты организации на приобретение, создание, улучшение или восстановление объектов основных средств.

Капитальные вложения признаются в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и восстановление объектов основных средств. Затратами считается уменьшение активов организации или увеличение ее обязательств, связанных с осуществлением капитальных вложений.

Организация проверяет основные средства и капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения. Сумма обесценения не изменяет первоначальную стоимость актива (п.39 ФСБУ 6/2020) и относится на финансовый результат (субсчет «обесценение активов»).

В бухгалтерском балансе основные средства (капитальные вложения) отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

2.4. Учет аренды.

ФСБУ 25/2018 применяется Организацией, являющейся стороной договоров аренды, субаренды и иных договоров, по которым имущество предоставляется во временное пользование. Организацией, являющейся стороной договора лизинга применяется ФСБУ 25/2018 вне зависимости от наличия в договоре условия о том, на чем балансе учитывается имущество.

Арендатор не признает предмет аренды в качестве ППА и не признает обязательство по аренде, арендные платежи признаются ежемесячно в качестве расхода равномерно в течение срока аренды, при выполнении условий, установленных п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018, в любом из следующих случаев:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. (в т.ч. если суммарная величина таких договоров является существенной), и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;
- арендатор относится к экономическим субъектам, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

При этом должны быть выполнены следующие условия:

- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Срок аренды - это период, который не может быть досрочно прекращен и в течение, которого у арендатора имеется возможность использовать базовый актив, в том числе опциональные периоды аренды, когда организация имеет разумную уверенность в том, что она сможет продлить (либо не прекращать) аренду.

Если в действующем договоре аренды, в т.ч. заключенным сроком 11 месяцев отсутствуют какие-либо указания на возможность пролонгации или безусловного перезаключения договора по инициативе арендатора, то по формальным признакам договор должен быть классифицирован как краткосрочная аренда. Применительно к договорам аренды, в которых установлен короткий срок действия (обычно 11 месяцев), когда Организация имеет преимущественное право на продление аренды в соответствии с законодательством, но арендодатель вправе ответить отказом, срок аренды квалифицируется как не превышающий срок действия, указанный в договоре.

Если же в действующем договоре аренды, в т.ч. заключенным сроком 11 месяцев присутствуют какие-либо условия, говорящие о возможности пролонгации или перезаключения договора (не только автоматической пролонгации, но и по инициативе арендатора), которые могли бы быть истолкованы как «опцион на продление», то договор может быть классифицирован как долгосрочная аренда.

В отношении аренды земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующего потенциального пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого), Общество определяет, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или

ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательств по аренде.

Арендатор признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом (далее – ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде.

ППА оценивается по фактической стоимости. После первоначального признания договора аренды стоимость ППА погашается путем амортизации ежемесячно за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются. Срок полезного использования должен соответствовать сроку аренды, при этом учитываются возможности сторон изменять указанные сроки и условия и намерения реализации таких возможностей. ППА земельным участком подлежит амортизации, т.к. установлен срок аренды.

Обязательство по аренде представляет собой кредиторскую задолженность по уплате арендных платежей в будущем. Обязательство по аренде оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на эту дату. Арендные платежи необходимо дисконтировать с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, если такая ставка может быть легко определена. Если такая ставка не может быть легко определена, арендатор использует ставку привлечения им дополнительных заемных средств (п. 26 МСФО (IFRS) 16).

Расчет сумм процентных расходов по обязательству определяется при дисконтировании арендных платежей при первоначальной оценке обязательства исходя из планового графика арендных платежей и ставки дисконтирования. После даты начала аренды обязательство по аренде увеличивается на сумму процентов на дату арендного платежа, предусмотренную графиком, и на отчетную дату. Сумма процентов за период начисления должна быть равна сумме процентов, рассчитанных при дисконтировании арендных платежей при последней оценке обязательства.

Ставка дисконтирования рассчитывается на дату заключения договора аренды, подлежит пересчету только в случае изменения срока аренды и (или) изменения оценки опциона на покупку базового актива (п. 41 МСФО (IFRS) 16).

ППА отражается в составе «Основные средства» или «Запасы», в зависимости от классификации по каждому договору аренды.

2.5. Запасы

Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

К бухгалтерскому в качестве материально-производственных запасов (МПЗ) принимаются активы:

- сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;
- готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы,

законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;

- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;
- затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукомплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе - незавершенное производство);
- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

Активы связанные со строительством, подлежащие передаче инвесторам, дольщикам, покупателям до момента признания выручки от продажи являются незавершенным производством, в бухгалтерской (финансовой) отчетности квалифицируются в составе запасов.

К объекту строительства в целях определения единицы калькулирования затрат и формирования финансового результата относятся объекты, ввод в эксплуатацию которых предполагает наличия Разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта.

Единицей учета затрат по строительству объектов подлежащих передаче инвесторам является объект капитального строительства.

Объекты капитального строительства учитываются по фактической себестоимости. Фактическими затратами на создание объектов капитального строительства являются, затраты определенные Методикой определения сметной стоимости строительной продукции на территории РФ. МДС 81-35.2004 и предусмотренные проектно-сметной документацией и сводным сметным расчетом стоимости строительства.

Учет вложений в оборотные активы связанных со строительством осуществляется:

- **Заказчиком** в порядке формирования стоимости актива с последующей передачей капитальных затрат Застройщику (в рамках договора на осуществление функций Заказчика строительства);
- **Застройщиком** в целом по объекту строительства до передачи Инвесторам (в рамках Закона от 25.02.99 №39-ФЗ), Участникам долевого строительства (в рамках Закона от 30.12.04 №214-ФЗ) по договорам заключенным, предполагаемым финансирование строительства или Покупателям по договорам купли-продажи введенного в эксплуатацию объекта, а так же иными способами реализации объектов строительства не противоречащим законодательству;
- **Инвестором** до полного формирования стоимости объекта строительства и перевода в состав соответствующих активов организации, в соответствии с требованием нормативных документов по бухгалтерскому учету.

Объекты капитального строительства учитываются по фактической себестоимости. Фактическими затратами на создание объектов капитального строительства являются затраты, предусмотренные проектно-сметной документацией и сводным сметным расчетом стоимости строительства, в том числе:

- стоимость проектно-изыскательских работ;
- стоимость материалов, переданных подрядчикам на давальческой основе;
- стоимость оборудования входящего в смету строек;
- стоимость строительно-монтажных работ;
- расходы по оформлению правоустанавливающих документов на аренду земельных и лесных участков под объекты строительства;
- расходы по краткосрочной аренде земельных и лесных участков под объекты строительства;
- расходы по разработке, согласованию и государственной экспертизе проектов освоения лесов на лесные участки предоставленные для строительства объектов;
- расходы на получение разрешений и согласований органов местного самоуправления;
- стоимость услуг инспектирующих органов (архитектурно-строительный надзор, санитарно-эпидемиологический надзор, пожарный надзор и др.);
- расходы по возмещению землепользователям потерь (убытков и упущенной выгоды), причиненных изъятием земельного участка;
- расходы, связанные с оформлением: паспорта технической инвентаризации объекта; землеустроительных проектов по выбору, предоставлению земельных и лесных участков, переводу в земли промышленности земель иных категорий; плана лесного участка для его регистрации в государственном лесном реестре; кадастрового плана земельного участка; документов на государственную регистрацию права собственности заказчика на объект строительства;
- затраты по пуско-наладочным работам (работам по наладке оборудования, индивидуальное и комплексное опробование оборудования вхолостую с целью проверки монтажа, а также проведения пуско-наладочных работ под нагрузкой до момента принятия к учету объекта основных средств с целью тестирования готовности объекта к вводу в эксплуатацию);
- агентское вознаграждение по строительству объектов;
- проценты за пользование целевыми кредитными средствами, использованными на создание объектов капитального строительства;
- амортизация временных титульных сооружений, затраты по возведению временных нетитульных сооружений, затраты по ликвидации временных сооружений;
- вновь создаваемые временные титульные сооружения и затраты по возведению временных нетитульных сооружений, а также затраты по ликвидации временных сооружений отражаются в составе объектов незавершенного строительства с последующим включением в стоимость объектов строительства;
- прочие затраты, предусмотренные проектно-сметной документацией.

Запасы оцениваются в учете по фактической себестоимости.

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов создается только в случае, когда текущая рыночная стоимость такой продукции (работ, услуг) на отчетную дату оказалась меньше ее фактической себестоимости.

При отпуске запасов в производство, списании, отгрузке товаров, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

2.6. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений осуществлять в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02.

Финансовые вложения принимаются к учету по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение, за исключением налога на добавленную

стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

Корректировка стоимости финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется, производится ежеквартально.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

При выбытии ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Не включаются в фактически затраты на приобретение финансовых вложений общехозяйственные и иные аналогичные расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением финансовых вложений.

Ценные бумаги, не принадлежащие Обществу на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления, но находящиеся в ее пользовании или распоряжении в соответствии с условиями договора, принимаются к бухгалтерскому учету в оценке, предусмотренной в договоре и отражаются на забалансовом счете «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

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

2.7. Займы и кредиты

Учет расходов по займам и кредитам полученным осуществлять в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008.

Проценты по кредитам и займам полученным включаются в стоимость инвестиционного актива или в состав прочих расходов равномерно в течение срока договора займа (кредитного договора).

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам являются:

- проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору);
- дополнительные расходы по займам.

Заемные (кредитные) средства, полученные на срок не более 12 месяцев, отражаются в составе краткосрочной задолженности с использованием счета 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам».

Проценты по займам (кредитам) отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на счете 66 или счете 67 в соответствии с установленным договором займа (кредитным договором) сроком погашения обязательства.

Аналитический учет займов и кредитов ведется по видам обязательств в разрезе договоров, контрагентов, различным видам валюты.

2.8. Отложенные налоги

Отложенные налоговые активы принимаются к бухгалтерскому учету в размере величины, определяемой как произведение вычитаемых разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, действующую на отчетную дату.

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в балансе предприятия развернуто.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных бухгалтерского учета. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль отчетного периода.

2.9. Выручка, прочие доходы

Выручка в учете признается при наличии следующих условий:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Доходами от обычных видов деятельности являются: выручка от продажи товаров, готовой продукции, выполнения работ, оказания услуг, от уступки имущественных прав. Доходы по обычным видам деятельности отражаются по кредиту счета 90 «Продажи».

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, относятся к прочим доходам.

Прочими доходами являются:

- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации (при условии, если они отличны от доходов от обычных видов деятельности);
- поступления, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности (при условии, если они отличны от доходов от обычных видов деятельности);
- поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам) (при условии, если они отличны от доходов от обычных видов деятельности);
- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации, а также проценты за использование банком денежными средствами, находящихся на счете организации в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;
- поступления в возмещение причиненных организации убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- прочие доходы.

Прочими доходами Общества также являются поступления, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности Общества (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации и т.п.): стоимость материальных ценностей, остающихся от списания непригодных к восстановлению и дальнейшему использованию активов, и т.п.

2.10. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы, прочие расходы

Учет расходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99.

Затраты на приобретение услуг, необходимых для осуществления производственной деятельности организации, признаются в составе расходов по обычным видам деятельности. Бухгалтерский учет расходов ведется с использованием счетов:

- 08 "Вложение во внеоборотные активы" – расходы, непосредственно связанные с приобретением и строительством объектов основных средств;
- 20 «Основное производство»;
- 44 "Расходы на продажу"- коммерческие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости, рекламные расходы.

Коммерческие и управленческие расходы полностью признаются в текущем периоде в качестве расходов по обычным видам деятельности и списываются на расходы отчетного периода.

Расходы, не относящиеся к расходам по обычным видам деятельности и управленческим, учитываются в составе прочих расходов: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов); расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета, а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; прочие расходы (налоги и сборы за счет финансовых результатов и др.); штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных организацией убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; курсовые разницы; прочие расходы. Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, а также возмещение причиненных организацией убытков принимаются к бухгалтерскому учету в суммах, присужденных судом или признанных организацией.

2.11. Расходы будущих периодов

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и списываются в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Срок списания расходов будущих периодов устанавливается Обществом самостоятельно в момент признания расхода на основании договоров и других документов, оформленных в установленном порядке.

Срок списания стоимости неисключительных прав на программное обеспечение, приобретенное на основании бессрочных лицензионных/сублицензионных договоров в целях бухгалтерского учета устанавливается не более 5 лет.

2.12. Порядок применения ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль»

С целью более достоверного представления фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и отчетности организации изменены следующие положения учетной политики:

1. *Выбор метода определения Текущего налога (п.22 ПБУ 18/02)*
 - на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.
2. Особенности признания отложенных обязательств: Общество не признает отложенные налоговые обязательства в отношении временных разниц, возникших в отношении инвестиций в дочерние компании при условии осуществления контроля над сроками восстановления соответствующих налогооблагаемых временных разниц, а также при

существовании вероятности того, что в обозримом будущем временная разница не будет восстановлена (п.39 МСФО « IAS» 12).

3. КОРРЕКТИРОВКИ И ПРОЧИЕ ИЗМЕНЕНИЯ В БУХГАЛТЕРСКОМ БАЛАНСЕ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ПРЕДЫДУЩИМ ПЕРИОДАМ

В 2022 году не производилось исправление существенных ошибок прошлых лет (не выявлено).

В связи с началом применения в 2022 году ФСБУ 6 «Основные средства» и ФСБУ 25 «Бухгалтерский учет аренды» внесены корректировки в строки 1150 и 1180 раздела I, строку 1210 раздела II, строку 1370 раздела III, строки 1420 и 1450 раздела IV, строку 1550 раздела V бухгалтерского баланса для обеспечения сопоставимости данных бухгалтерской отчетности за 2022 и 2021 гг. Результаты корректировки представлены в таблице:

Раздел Бухгалтерского баланса	Строка табличных Пояснений	На 31.12.2021	Изменения	На 31.12.2021
Раздел 1 «Внеоборотные активы»	1150 «Основные средства»	42 431	(128)	42 303
Раздел 1 «Внеоборотные активы»	1180 «Отложенные налоговые активы»	22 654	26 986	49 640
Раздел II «Оборотные активы»	1210 «Запасы»	6 011 409	109 591	6 121 000
Раздел III «Капитал и резервы»	1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»	203 813	(102)	203 711

Раздел IV «Долгосрчные обязательства»	1420 «Отложенные налоговые обязательства»	7 014	26 960	33 974
Раздел IV «Долгосрчные обязательства»	1450 «Долгосрчное обязательство по аренде»	0	84 959	84 959
Раздел V «Краткосрочные обязательства»	1550 «Краткосрочные обязательства по аренде»	0	24 632	24 632

4. ИЗМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ В СВЯЗИ С ИЗМЕНЕНИЕМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

С 01.01.2022 г. введены Федеральные стандарты бухгалтерского учета:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н);

Переход на применение ФСБУ 6/2020 осуществляется альтернативно по состоянию на 01.01.2022 года (п. 49 ФСБУ 6/2020, п. 15 ПБУ 1/2008), с единовременной корректировкой балансовой стоимости объектов основных средств на дату перехода и без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности.

- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (утв. Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н).

Последствия изменения учетной политики арендодателя в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 отражаются ретроспективно, т.е. как если бы этот стандарт применялся с момента возникновения затрагиваемых им фактов хозяйственной жизни.

Общество арендатор не применяет ретроспективный пересчет. Вместо этого по каждому договору единовременно признает на 01.01.2022 года (в межотчетный период) право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2020 год и 2021 год не пересчитываются. Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по

ставке, по которой арендатор привлекал или мог бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

- 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н
- ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», утв. Приказом Минфина России от 16.04.2021 N 62н.

Предстоящие изменения в учетной политике на 2023 год, ожидаемое их влияние на бухгалтерскую отчетность не может быть обоснованно оценено.

5. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

5.1. Нематериальные активы

Сведения о Нематериальных активах Общества (стр. 1110 Бухгалтерского баланса) за 2022г. представлены в Приложении к Бухгалтерской отчетности 1.1 «Наличие и движение нематериальных активов».

Нематериальные активы в ООО «Специализированный застройщик «Флагман» представлены Прочими нематериальными активами.

Первоначальная стоимость нематериальных активов на 31.12.2021г. составляет 2 420 тыс. руб.

Сумма накопленной амортизации на 31.12.2021г. составляет 2 173 тыс. руб.

Сумма начисленной амортизации за 2022г. составляет 247 тыс. руб.

Остаточная стоимость нематериальных активов на 31.12.2022г. составляет 0 руб.

Первоначальная стоимость нематериальных активов на 01.01.2021г. составляет 2 420 тыс. руб.

Сумма накопленной амортизации на 01.01.2021г. составляет 1 684 тыс. руб.

Сумма начисленной амортизации за 2021г. составляет 489 тыс. руб.

Остаточная стоимость нематериальных активов на 31.12.2021г. составляет 247 тыс. руб.

За 2022г. произошло выбытие морально устаревших нематериальных активов, не способных приносить доход организации.

5.2. Основные средства

Сведения об Основных средствах Общества (стр. 1150 Бухгалтерского баланса) за 2022г. представлены в Приложении к Бухгалтерской отчетности 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.2 «Незавершенные капитальные вложения», 2.4 «Иное использование основных средств».

Основные средства в ООО «Специализированный застройщик «Флагман» представлены:

- Сооружения
- Машины и оборудование (кроме офисного)
- Другие виды основных средств
- Здания
- Офисное оборудование
- Производственный и хозяйственный инвентарь.
- Земельные участки

В 2022г. принято к учету четыре основных средств на общую сумму 12 642 тыс. руб.

В 2022г. основные средства не выбывали.

Сумма переоценки накопленной амортизации в связи с пересмотром сроков полезного использования за 2022г. составляет 954 тыс. руб.

Остаточная стоимость основных средств на 31.12.2022г. составляет 48 538 тыс. руб.

Сумма переоценки накопленной амортизации в связи с пересмотром сроков полезного использования за 2021 г. составляет 864 тыс. руб.

Остаточная стоимость основных средств на 31.12.2021г. составляет 42 303 тыс. руб.

Аренда. Краткосрочные договоры аренды.

Обществом заключены договоры аренды помещений.

Сроки аренды не превышают 12 месяцев на дату предоставления предметов аренды и отражаются за балансом по стоимости годовой арендной платы.

Основные средства, полученные по договору аренды, числящиеся за балансом (тыс. руб):

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	Расходы на аренду в 2022 году (сумма годовой арендной платы)	Будущие арендные платежи по договорам (на следующий год)
Аренда нежилых помещений	2 375	45 179	39 692	26 305

5.3. Финансовые вложения

Сведения о финансовых вложениях за 2022 г. представлены в Приложении к Бухгалтерской отчетности Таблица 3.1. «Наличие и движение финансовых вложений».

На 31.12.2022 г. в составе финансовых вложений Общества учтены долгосрочные вложения – предоставленные займы в размере 925 000 тыс. руб.;

Финансовые вложения (тыс. руб.)

Контрагент	Сумма по договору	Выдано за 2022 г.	Процентная ставка	Срок погашения
ПАО «ИНГРАД»	1 500 000	925 000	ЦБ + 0,2%	28.08.2024 г.

За 2021 г. и 2020 г. Общество финансовых вложений не осуществляло.

5.4. Прочие внеоборотные активы

По состоянию на 31 декабря 2022 г. ООО «Специализированный застройщик «Флагман» не имеет прочих внеоборотных активов.

5.5. Запасы

Запасы в ООО «Специализированный застройщик «Флагман» представлены:

- Сырье, материалы и другие аналогичные ценности
- Готовая продукция
- Товары и готовая продукция отгруженные
- Затраты в незавершенном производстве
- Прочие запасы и затраты.
- Активы, связанные со строительством

Готовая продукция – построенные объекты недвижимости, которые будут реализованы по договорам купли-продажи, переданы ресурсным организациям.

Товары и готовая продукция отгруженные – построенные объекты недвижимости, по которым был подписан акт приема-передачи, но не зарегистрирован переход права собственности.

Затраты в незавершенном производстве – прямые расходы и затраты заказчика-застройщика.

Активы, связанные со строительством – расходы на строительство по проекту «Новое Пушкино.

Право пользования активом – фактическая стоимость предмета аренды.

Резерв под обесценение материально-производственных запасов не создавался, так как на балансе Общества отсутствуют материальные ценности, имеющие признаки обесценения.

Сведения о Запасах ООО «Специализированный застройщик «Флагман» (стр. 1210 Бухгалтерского баланса) за 2022г. представлены в Приложении к Бухгалтерской отчетности 4.1 «Наличие и движение запасов».

Запасы, полученные по договорам аренды, числящиеся на балансе в виде права пользования активом (ППА) (тыс. руб.):

Наименование	ППА 31.12.2022	ППА 31.12.2021	Арендные обязательства	Проценты по аренде
Аренда земельных участков	80 989	109 591	100 104	15 146
ИТОГО	80 989	109 591	100 104	15 146

5.6. Денежные средства

Остатки денежных средств ООО «Специализированный застройщик «Флагман», находящихся на рублевых счетах, составляют:

- 537 976 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2022г., в том числе:
 - на расчетных счетах – 4 922 тыс. руб.
 - на депозитных счетах – 533 054 тыс. руб.
- 683 419 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2021г., в том числе:
 - на расчетных счетах – 8 595 тыс. руб.
 - на депозитных счетах – 674 824 тыс. руб.

Ограничений на использование денежных средств на отчетные даты нет.

Движение денежных средств за отчетный и предшествующий периоды представлено в Отчете о движении денежных средств. Увязка сумм денежных средств и денежных эквивалентов бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств представлена в следующей таблице:

Увязка сумм бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств (тыс. руб.)

Показатель	на 31.12.2021г.	на 31.12.2021г.	на 31.12.2020г.
Остаток денежных средств (Отчет о движении денежных средств)	537 976	683 419	1 469 531
Остаток денежных средств (Бухгалтерский баланс)	537 976	683 419	1 469 531
в том числе:			
Денежные средства	4 922	8 595	1 386
Денежные документы			
Финансовые вложения, классифицируемые в качестве денежных эквивалентов	533 054	674 824	1 468 145

В течение отчетного периода организация направила денежные средства в размере 3 240 882 тыс. руб., в 2021 г. в размере 5 528 515 тыс. руб., в 2020г. в размере 5 538 372 тыс. руб. на поддержание деятельности организации на уровне существующих объемов производства.

5.7. Прочие оборотные активы

Расшифровка статьи «Прочие оборотные активы (тыс. руб., код строки 1260):

Наименование	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Расходы по обслуживанию кредитов	66 922	0
Прочие	111	235
Итого	67 033	235

5.8. Дебиторская задолженность

Сведения о Дебиторской задолженности ООО «Специализированный застройщик «Флагман» (стр. 1230 Бухгалтерского баланса) за 2022г. представлены в Приложении к Бухгалтерской отчетности 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность».

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность показана за минусом резерва по сомнительным долгам.

5.9. Целевое финансирование (за исключением государственной помощи)

Целевое финансирование по заключенным ДДУ без использования счетов эскроу (тыс. руб.):

Объекты целевого финансирования	Корпус №13	Корпус №15	Корпус №16	Корпус №17	Корпус №18	Итого:
Обязательства по заключенным ДДУ на 31.12.2020г.	57 840	2 787 266	74 879	307 727	258 931	3 486 643
Расторгнуто ДДУ за 2021 г.	-	-	-	(3 724)	(3 724)	(7 448)
Исполнено ДДУ за 2021 г.	(57 840)	(2 787 266)	(74 879)	(294 885)	-	(3 214 870)
Обязательства по заключенным ДДУ на 31.12.2021г.	-	-	-	9 118	255 207	264 325
Расторгнуто ДДУ за 2022 г.	-	-	-	-	(5 307)	(5307)
Исполнено ДДУ за 2022 г.	-	-	-	(9 118)	(249 900)	(259 018)
Обязательства по заключенным ДДУ на 31.12.2022г.	-	-	-	-	-	-

Дебиторская задолженность по заключенным ДДУ без использования счетов эскроу (тыс. руб.):

Объекты целевого финансирования	Задолженность дольщиков по заключенным ДДУ на 31.12.2020г.	Изменения за 2021 г.	Задолженность дольщиков по заключенным ДДУ на 31.12.2021г.	Изменения за 2022 г.	Задолженность дольщиков по заключенным ДДУ на 31.12.2022г.
Корпус №15	3 507	(3 507)	-	-	-
Корпус №18	-	5 307	5 307	(5 307)	-
Итого:	3 507	1 800	5 307	(5 307)	-

Дебиторская задолженность по заключенным ДДУ с использованием счетов эскроу (тыс. руб.):

Объекты целевого финансирования	Задолженность дольщиков по заключенным ДДУ на 31.12.2020г.	Изменения за 2021 г.	Задолженность дольщиков по заключенным ДДУ на 31.12.2021г.	Изменения за 2022 г.	Задолженность дольщиков по заключенным ДДУ на 31.12.2022г.
Корпус №19	-	-	-	81 666	81 666
Итого:	-	-	-	81 666	81 666

Целевое финансирование по заключенным ДДУ с использованием счетов эскроу (тыс. руб.):

Объекты целевого финансирования	Корпус №17	Корпус №18	Корпус №19	Корпус №20	Корпус №21	Корпус №22	Корпус №23	Корпус №24	Корпус №25	Корпус №26	Корпус №27	Корпус №28	Итого:
Обязательства по заключенным ДДУ с использованием счетов эскроу на 31.12.2020г.	2 105 353	2 518 897	380 976	-	-	1 064 534	-	706 094	638 860	1 085 564	-	-	8 500 278
Заключено ДДУ за 2021	28 919	6 912	2 264 371	-	-	1 295 999	-	36 914	-	11 755	-	-	3 644 871
Расторгнуто ДДУ за 2021 г.	(4 304)	(4 278)	(16 189)	-	-	(3 610)	-	(4 091)	(4 478)	(3 610)	-	-	(40 561)
Исполнено ДДУ за 2021 г.	(2 075 702)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1 041 988)	-	-	(3 117 690)
Обязательства по заключенным ДДУ с использованием счетов эскроу на 31.12.2021г.	54 266	2 521 531	2 629 158	-	-	2 356 923	-	738 917	634 382	51 721	-	-	8 986 898
Заключено ДДУ за 2022	-	-	324 250	550 017	323 622	51 705	751 370	-	-	-	1 891 361	1 017 055	4 909 380
Расторгнуто ДДУ за 2022 г.	-	-	(6 436)	-	-	-	-	-	-	-	(8 011)	-	(14 447)
Изменение стоимости обмеры БТИ за 2022 г.	-	(39)	2 970	-	-	8 066	-	-	-	-	-	-	10 997
Исполнено ДДУ за 2022 г.	(54 266)	(2 521 492)	-	-	-	-	-	(738 917)	(634 382)	(51 721)	-	-	(4 000 778)
Обязательства по заключенным ДДУ с использованием счетов эскроу на 31.12.2022г.	-	-	2 949 942	550 017	323 622	2 416 694	751 370	-	-	-	1 883 350	1 017 055	9 892 050

В бухгалтерском балансе по Корпусам №№ 20, 21, 23, 27, 28 задолженность ООО «Специализированный застройщик «Флагман» перед дольщиками по эскроу-счетам отражена свернуто. В Строчке 1520 баланса отражена сумма обязательств в размере 5 366 636 тыс. руб.

Движение денежных средств по заключенным ДДУ с использованием счетов эскроу (тыс. руб.):

Объекты целевого финансирования	Сумма денежных средств на 31.12.2020 г.	Поступление денежных средств за 2021 г.	Раскрытие счетов эскроу за 2021 г.	Сумма денежных средств на 31.12.2021 г.	Поступление денежных средств за 2022 г.	Раскрытие счетов эскроу за 2022 г.	Сумма денежных средств на 31.12.2022 г.
Корпус №17	835 249	54 813	(890 062)	-	-	-	-
Корпус №18	982 321	37 887	(1 020 208)	-	-	-	-
Корпус №19	357 490	2 058 394	-	2 415 884	422 164	(2 838 048)	-
Корпус №20	-	-	-	-	182 591	-	182 591
Корпус №21	-	-	-	-	116 515	-	116 515
Корпус №22	1 044 378	1 238 357	-	2 282 735	123 915	(2 406 650)	-
Корпус №23	-	-	-	-	450 856	-	450 856
Корпус №24	692 663	42 336	(734 999)	-	-	-	-
Корпус №25	627 363	5 520	(632 883)	-	-	-	-
Корпус №26	1 057 278	25 896	(1 083 174)	-	-	-	-
Корпус №27	-	-	-	-	1 227 333	-	1 227 333
Корпус №28	-	-	-	-	659 838	-	659 838
Итого	5 596 742	3 463 203	(4 361 326)	4 698 619	3 183 212	(5 244 698)	2 637 133

На конец отчетного периода сумма денежных средств, размещенных дольщиками в банке на счетах эскроу составляет 2 637 133 тыс. руб., размер обязательств по заключенным ДДУ нераскрытых счетов эскроу составляет 4 525 414 тыс. руб. Разница в размерах указанных сумм обусловлена условиями оплаты заключенных ДДУ.

5.10. Кредиторская задолженность

Сведения о Кредиторской задолженности ООО «Специализированный застройщик «Флагман» (стр. 1520 Бухгалтерского баланса) за 2022г. представлены в Приложении к Бухгалтерской отчетности 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности».

Просроченная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022г., 31.12.2022 г., 31.12.2020 г. отсутствует.

5.11. Прочие обязательства

Сведения и Прочих обязательствах ООО «Специализированный застройщик «Флагман» (стр. 1450, 1550 Бухгалтерского баланса) за 2022г. представлены в Приложении к Бухгалтерской отчетности 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности».

5.12. Обеспечение обязательств

Сведения об Обеспечения обязательств ООО «Специализированный застройщик «Флагман» за 2022г. представлены в Приложении к Бухгалтерской отчетности 8 «Обеспечения обязательств».

Обеспечения обязательств выданные по состоянию на 31.12.2022г. представлены в таблице:

Поручительства по кредитным договорам (тыс. руб.)

ПАО СБЕРБАНК	
380B00-AXR/B04/AYG/AYH–ИП Залог имущественных прав	13 435 694
380B00AXR/И1 Ипотека	781 852
380B00AXR/C1 Залог прав по договору залогового счета	8 087 153

Кредитные договоры с ПАО СБЕРБАНК:

- Кредитный договор № 380B00AXR от 29.11.2022 г. – Корпус № 20.
- Кредитный договор № 380B00AYG от 29.11.2022 г. – Корпус № 23.
- Кредитный договор № 380B00AYH от 29.11.2022 г. – Корпуса № 27, 28.
- Кредитный договор № 380B00B04 от 29.11.2022 г. – Корпус № 21.
- Кредитный договор № 7811 от 18.03.2020 г. – погашен в 2022 г.

5.13. Налоги и сборы

Налоги и сборы (тыс. руб.)

Наименование показателя	В 2022г.		в 2021г.		в 2020г.	
	Начислено	Оплачено	Начислено 1	Уплачено ²	Начислено 1	Уплачено 2
Всего	209 817	165 803	476 602	462 848	19 100	18 081
в том числе:						
Федеральный бюджет – всего						
НДС	1 158	3 596	8 566	6 127	2 792	2 794
Налог на прибыль	28 342	22 186	68 778	67 176	-	-
НДФЛ	5 952	6 103	2 603	2 603	2 121	2 121
Прочие	-	-	-	-	7 862	7 862
Бюджеты субъектов Российской Федерации – всего						
Налог на прибыль	160 602	125 720	389 744	380 723	-	-
Налог на имущество	2 513	2 620	1 807	1 716	1 470	1 494
Транспортный налог	-	-	-	-	-	-
Прочие	-	-	-	-	-	-
Местные бюджеты – всего						
Земельный налог	105	84	-	-	-	-
Прочие	-	-	-	-	-	-
Страховые взносы во внебюджетные фонды	11 145	5 494	5 104	4 503	4 855	3 810

5.14. Кредиты и займы

Условия и сроки платежей по непогашенным заемным средствам (тыс. руб.)

Виды заемных средств ¹	Валюта	Срок погашения (год)	Процентная ставка ²	Задолженность на 31 декабря 2022г.	Получено заемных средств на 31 декабря 2022г.	Начислено процентов на 31 декабря 2022г.	Возвращено заемных средств, погашено процентов за 2022г.	Задолженность на 31 декабря 2021г.	Получено заемных средств на 31 декабря 2021г.	Начислено процентов на 31 декабря 2021г.	Возвращено заемных средств, погашено процентов за 2021г.	Задолженность на 31 декабря 2020г.
Обеспеченные кредиты	Руб	Долг.	0,01-14 %	1 153 350	1 467 061	2 379	(2 593 139)	2 277 049	1 099 135	5 690	(2 114 289)	3 286 513
Необеспеченные кредиты												
Займы полученные	Руб	Долг.	6,25-10 %	57 701	570 699	59 696	(1 654 522)	1 081 828	-	101 265	1 500 000	2 480 563
Долговые обязательства												
Облигации												
Векселя												
Итого	X	x	x	1 211 051	2 037 760	62 075	(4 247 661)	3 358 877	1 099 135	106 955	3 614 289	5 767 076

В течение отчетного периода ООО «Специализированный застройщик «Флагман» начислил проценты по полученным кредитам и займам в следующих размерах:

Проценты по кредитам и займам (тыс. руб.)

Наименование показателя	2022г.	2021г.	2020г.
Сумма процентов, начисленная за период, всего	62 075	106 956	339 695
Сумма процентов, включенная в расходы текущего периода	60 930	101 266	220 686
Сумма капитализируемых процентов	1 145	5 690	119 009
Сумма процентов, включаемых в стоимость инвестиционного актива по займам, взятым на цели приобретения (сооружения) инвестиционного актива	-	-	-
Сумма включенных в стоимость инвестиционного актива процентов по займам, взятым на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива	-	-	-
Сумма дохода от временного использования средств полученного займа (кредита) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений, в том числе учтенных при уменьшении расходов по займам, связанных с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива	-	-	-

5.15. Оценочные обязательства

Сведения об Оценочных обязательствах ООО «Специализированный застройщик «Флагман» (стр. 1540 Бухгалтерского баланса) за 2022г. представлены в Пояснениях №7 к Бухгалтерской отчетности.

Оценочные обязательства представлены обязательствами в связи с предстоящей оплатой отпусков.

5.16. Расчеты по налогу на прибыль

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расходов по налогу на прибыль организаций» в бухгалтерском учете на 31.12.2022г. отражено (тыс. руб.):

Налог на прибыль – (209 461)

В т.ч. текущий налог на прибыль – (188 943)

Отложенный налог на прибыль – (20 518)

На 31.12.2021 г.:

Налог на прибыль – (498 720)

В т.ч. текущий налог на прибыль – (458 522)

Отложенный налог на прибыль – (40 198)

Показатель «Прочее» стр. 2460 Отчета о финансовых результатах 19 905 (тыс. руб.) отражает начисления по Решению № 316-1 о привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения от 28.06.2019г. (выездная налоговая проверка за 2014-2016гг.):

- Штрафы – 1 709 (тыс. руб.)
- Пени – 5 173 (тыс. руб.)
- Налог на прибыль – 13 023 (тыс. руб.)

5.17. Выручка и себестоимость продаж

Выручка от продажи продукции, товаров, работ и услуг за отчетный и предшествующий периоды представлена в таблице:

Доходы и расходы по обычным видам деятельности (тыс. руб.)

Наименование показателя	За 2022г.		за 2021г.		за 2020г.	
	Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг
Всего	2 174 277	508 059	4 861 736	1 300 481	1 446 428	548 509
в том числе						
Продажа жилых и нежилых помещений	2 128 218	355 881	4 847 875	1 068 207	1 423 020	246 275
Сдача имущества в аренду	934	324	659	106	458	110
Возмещение затрат подрядчики за коммунальные услуги	17 854	15 198	13 202	13 202	21 684	21 684
Возмещение затрат покупателя по аренде земельного участка			-	-	1 266	-
Реализация недвижимого имущества	27 271	136 656	-	-	-	-
Эксплуатационные расходы			-	-	-	1 132
Услуги застройщика			-	218 966	-	279 308

Расходы по обычным видам деятельности ООО «Специализированный застройщик «Флагман» представлены в Пояснениях №6 к Бухгалтерской отчетности.

5.18. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и прочие расходы (тыс. руб.)

Наименование показателя	2022г.		2021г.		2020г.	
	Прочие доходы	Прочие расходы	Прочие доходы	Прочие расходы	Прочие доходы	Прочие расходы
Продажа имущества	-	-	-	-	15 058	6 657
продажа основных средств	-	-	-	-	15 058	6 657
продажа прочих активов	-	-	-	-	-	-

Прочая реализация	-	-	-	-	18 365	18 365
Начисление (восстановление) резервов	-	2 242	40	20	5 193	10 472
Штрафы/пени за нарушение условий ДДУ	-	28 957	-	1 099	-	2 342
Штрафы/пени за нарушение условий хозяйственных договоров	-	-	-	-	8 877	148
Госпошлины	-	576	-	-	-	-
Административные правонарушения	-	571	-	598	-	-
Имущество переданное в рамках инвестиционного контракта	-	5 288	-	332 497	-	351 265
Безвозмездно полученное (переданное) имущество	-	4 585	-	9 479	-	107
Расходы по введённым в эксплуатацию объектам	-	63 001	-	177 965	-	80 508
Услуги кредитных организаций	-	24 505	-	47 575	-	13 107
Проценты к получению (уплате)	38 152	70 416	47 442	102 885	3 743	220 686
Корпоративные мероприятия	-	762	-	176	-	-
Прочие доходы (расходы)	1 960	1 054	1 358	798	994	3 990
Итого	40 112	201 957	48 840	673 092	52 230	707 647

5.19. Капитал и резервы

Величина Уставного капитала соответствует величине, определенной Уставом организации:

за 2022 год не менялась и составила 30 000 тыс. руб.,

на 31.12.2021 г. составила 30 000 тыс. рублей.

на 31.12.2020 г. составила 30 000 тыс. рублей.

Участником ООО «ФЛАГМАН» является ПАО «ИНГРАД». Размер доли – 100%. Дата приобретения доли 18.08.2020г.

Добавочный капитал на 31.12.2022 год составил 106 462 тыс. руб., на 31.12.2021 г. – 106 462 тыс. руб., за 2020 г. вклад в имущество Общества составил 106 462 тыс. руб.

За 2022г. получена прибыль в размере 831 921 тыс. руб.

За 2021г. получена прибыль в размере 1 983 866 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) на 31.12.2022 г. составила 165 632 тыс. руб., на 31.12.2021 г. - 203 711 тыс. руб., на 31.12.2020 г. – (1 780 053) тыс. руб.

В 2022 г. принято решение единственного участника о распределении нераспределенной прибыли за 2021 г. и направлении на выплату дивидендов сумму в размере 870 000 тыс. руб. В 2020 - 2021 гг. решения о распределении нераспределенной прибыли не принимались.

Резервный капитал не создавался.

5.20. Информация по сегментам

ООО «Специализированный застройщик «Флагман» в 2021г., 2020 г. не применяло ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» в связи с отсутствием показателей для выделения сегментов.

ИНВЕСТИЦИИ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО ООО	1 576	-	-	-	-	-	-	-
ИР ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	9 030	(29 417)	20 440	53	-	-	-	-
ЭУК НОВОЕ ПУШКИНО ООО	106	(883)	906	129	-	-	-	-
ЭУК УЮТНЫЙ ГОРОД ООО	99	(144)	45	-	-	-	-	-
Прочие доходы								
Дочерние общества								
Зависимые общества								
Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)								
ИНГРАД ПАО	426 357	(388 532)	22 437	60 262	-	-	-	-
Преобладающее общество» (владеет от 20% до 50% капитала отчитывающейся организации)								
Участники совместной деятельности								
Другие связанные стороны								
ПАО Московский Кредитный Банк	928	(10 853)	9 925	-	-	-	-	-
Итого	438 096	(429 829)	53 753	62 020	-	-	-	-

(предшествующий год)

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2020	Поступление товаров, принятие работ и услуг	Выплата денежных средств	Остаток по расчетам 31 декабря 2021		Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам	Форма расчетов
				в течение 12 месяцев	свыше 12 месяцев			
Приобретение товаров								
Дочерние общества								
Зависимые общества								
Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организацией)								
Преобладающее общество» (владеет от 20% до 50% капитала отчитывающейся организации)								
Участники совместной деятельности								
Другие связанные стороны								
ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ	-	(13 627)	13 627	-	-	-	-	-

Целевое финансирование связанных сторон

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2021г.	Поступило (выдано) средств	Использовано средств	Остаток по расчетам 31 декабря 2022г.		Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам
				в течение 12 месяцев	свыше 12 месяцев		
Целевое финансирование выданное							
Дочерние общества							
Зависимые общества							
Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)							
Преобладающее общество» (владеет от 20% до 50% капитала отчитывающейся организации)							
Участники совместной деятельности							
Другие связанные стороны							
Целевое финансирование полученное							
Дочерние общества							

(текущий год)

Вознаграждения руководящим сотрудникам (тыс. руб.)

Наименование показателя	За 2022г.	за 2021г.	за 2020г.
Краткосрочные вознаграждения	1 500	6 000	6 000
Заработная плата и премии	-	-	-
Страховые взносы во внебюджетные фонды	-	-	-
Добровольное медицинское страхование	-	-	-
Прочие платежи в пользу сотрудников	-	-	-
Услуги управляющей организации на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа между ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ» и ООО «ФЛАГМАН» от 14.03.2022г.	-	-	-
Услуги управляющей организации на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа между ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ» и ООО «ФЛАГМАН» от 30.03.2019г.	1 500	6 000	6 000
Долгосрочные вознаграждения	-	-	-
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности	-	-	-
Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	-	-	-
Иные долгосрочные вознаграждения	-	-	-

4.19 Информация по прекращению деятельности

События и условия, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, отсутствуют.

В Обществе отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Прекращенных операций не было.

4.20 События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

События после отчетной даты отсутствуют.

4.21 Прочее

В отношении Общества не ведётся судебных разбирательств, способных оказать существенное влияние на деятельность Общества. Прочие условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Вероятность уменьшения экономических выгод при наличии обязанности, возникшей из прошлых событий хозяйственной деятельности, отсутствует.

4.22 Информация о рисках хозяйственной деятельности

Правовая, налоговая и регуляторная системы Российской Федерации продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что в купе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Конфликт в Украине и связанные с ним события увеличили риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады и других стран, а также ответных санкций, введенных Правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению притока прямых инвестиций, а также значительно затруднило доступ к заемному капиталу.

Обществом реализованы меры по предотвращению негативного воздействия указанных выше санкций на его деятельность. На постоянной основе отслеживаются изменения в отношении введенных санкций и оценивается вероятность негативных последствий для его деятельности.

Общество располагает достаточным уровнем финансовой стабильности, чтобы преодолеть краткосрочные и среднесрочные негативные экономические последствия в стране и регионах. При долгосрочных негативных тенденциях в экономике Общество предполагает предпринять соответствующие меры по антикризисному управлению с целью мобилизации бизнеса и максимального снижения негативного воздействия ситуации на бизнес Общества.

Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Общества.

Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности (помимо описанных выше) по оценке Общества отсутствуют.

Генеральный директор
ООО «Инград-Капитал»
ЕИО ООО «СЗ «Флагман»



С.А. Качура

«22» марта 2023 г.