



ПрофАудитСодружество

# АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской (финансовой)  
отчетности

Общества с ограниченной  
ответственностью

«Специализированный  
застройщик

«Флагман»

за 2023 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 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Флагман» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

## Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие 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

«01» апреля 2024 года

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710001</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Флагман"</b>	по ОКПО	<b>72804253</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7719515280</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	<b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>141200, Московская обл, Пушкинский р-н, Пушкино г, Ярославское Шоссе автодорога, 36-Й км, вл. № 1, стр. 1</b>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>7814739019</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	<b>1187847240723</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	247
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	41 367	48 538	42 303
	в том числе:				
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	592 388	925 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	20 244	30 139	49 640
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе:				
	Итого по разделу I	1100	653 999	1 003 677	92 190
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	5 029 934	5 952 040	6 121 000
	в том числе:				
	Материалы		101	108	6
	Готовая продукция и товары для перепродажи		63 195	736 364	271 851
	Активы, связанные со строительством		4 905 644	5 134 579	5 739 552
	Право пользования активом		59 198	80 989	109 591
	Товары отгруженные		1 796	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 630	11 712	9 346
	Дебиторская задолженность	1230			
	в том числе:				

	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 205 633	672 291	1 164 878
	Расчеты с покупателями и заказчиками		156 279	35 969	25 745
	Расчеты по договорам долевого участия		-	81 666	5 307
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		66 917	102 125	469 524
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	29 105	537 976	683 419
	в том числе:				
	Денежные средства		9 946	4 922	8 595
	Денежные эквиваленты		19 159	533 054	674 824
	Прочие оборотные активы	1260	577 499	67 033	235
	в том числе:				
	Расходы по обслуживанию кредитов		87 291	66 922	-
	Прочие оборотные активы		490 208	111	235
	Итого по разделу II	1200	7 067 997	7 460 812	8 479 454
	<b>БАЛАНС</b>	1600	7 721 996	8 464 489	8 571 644



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	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	893 891	165 632	203 711
	в том числе:				
	Промежуточные дивиденды		-	(870 000)	-
	Итого по разделу III	1300	1 030 353	302 094	340 173
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	5 863 714	1 205 642	3 137 393
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		5 863 714	1 153 242	2 274 535
	Долгосрочные займы		-	52 400	862 858
	Отложенные налоговые обязательства	1420	31 410	34 991	33 974
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	37 930	61 029	84 959
	в том числе:				
	Долгосрочное обязательство по аренде		37 930	61 029	84 959
	Итого по разделу IV	1400	5 933 054	1 301 662	3 256 326
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	420 731	5 408	221 484
	в том числе:				
	Краткосрочные займы		376 100	-	-
	Проценты по краткосрочным займам		37 359	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам		7 272	107	2 514
	Проценты по долгосрочным займам		-	5 301	218 970
	Кредиторская задолженность	1520	305 935	6 827 567	4 726 799
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		159 341	406 284	28 390
	Расчеты с покупателями и заказчиками		4	32 581	310 985
	Расчеты по налогам и сборам		81 240	51 996	13 517
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		1 832	6 378	727
	Расчеты по заработной плате		-	-	-
	Расчеты застройщика по ДДУ (срок погашения которых в течение 12 месяцев после отчетной даты)		-	-	264 325
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		-	870 000	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		63 518	93 692	108 038
	Расчеты застройщика по раскрытым эскроу-счетам (срок погашения которых в течение 12 месяцев после отчетной даты)		-	5 366 636	4 000 817
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	в том числе:				
	Оценочные обязательства	1540	5 647	3 828	2 230
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам		5 647	-	-



	Прочие обязательства	1550	26 276	23 930	24 632
	в том числе:				
	Краткосрочное обязательство по аренде		26 276	23 930	24 632
	Итого по разделу V	1500	758 589	6 860 733	4 975 145
	<b>БАЛАНС</b>	1700	7 721 996	8 464 489	8 571 644

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Тарасова Алина Александровна**  
(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 011D247F00A0B018814AA2D6AED28588CC  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 29.03.2024 10:31:32

29 марта 2024 г.

Передан через Диадок 01.04.2024 11:06 GMT+03:00  
с03d490b-f05d-41ed-8aee-60343151bb86  
Страница 8 из 81





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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Флагман"</b>	ИНН	<b>72804253</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7719515280</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКЕИ	<b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	2 376 545	2 174 277
	Себестоимость продаж	2120	(426 057)	(508 059)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 950 488	1 666 218
	Коммерческие расходы	2210	(430 099)	(462 962)
	Управленческие расходы	2220	-	(29)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 520 389	1 203 227
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	38 400	38 152
	Проценты к уплате	2330	(39 582)	(70 416)
	Прочие доходы	2340	16 609	1 960
	Прочие расходы	2350	(621 499)	(131 541)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	914 317	1 041 382
	Налог на прибыль	2410	(186 058)	(209 461)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(179 743)	(188 943)
	отложенный налог на прибыль	2412	(6 315)	(20 518)
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	728 259	831 921



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	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	728 259	831 921
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Тарасова Алина  
Александровна**  
(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 011D247F00A0B018814AA2D6AED28588CC  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 29.03.2024 10:31:32

29 марта 2024 г.



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

Коды	
0710004	
31	12 2023
72804253	
7719515280	
41.20	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Флагман"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКОПФ / ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	30 000	-	-	106 462	203 711	340 173
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	831 921	831 921
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	831 921	831 921
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
Дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3217	-	-	-	-	-	-
увеличение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(870 000)	(870 000)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-



Дивиденды	3227	X	X	X	X	X	(870 000)	(870 000)
-----------	------	---	---	---	---	---	-----------	-----------



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
<b>Изменение добавочного капитала</b>	3230	X	X	-	-	-	X
<b>Изменение резервного капитала</b>	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
<b>Величина капитала на 31 декабря 2022 г. За 2023 г.</b>	3200	30 000	-	106 462	-	165 632	302 094
<b>Увеличение капитала - всего:</b>	3310	-	-	-	-	728 259	728 259
<b>в том числе:</b>							
<b>чистая прибыль</b>	3311	X	X	X	X	728 259	728 259
<b>переоценка имущества</b>	3312	X	X	-	X	-	-
<b>доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала</b>	3313	X	X	-	X	-	-
<b>дополнительный выпуск акций</b>	3314	-	-	-	X	X	-
<b>увеличение номинальной стоимости акций</b>	3315	-	-	-	X	-	X
<b>реорганизация юридического лица</b>	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
<b>Уменьшение капитала - всего:</b>	3320	-	-	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>							
<b>убыток</b>	3321	X	X	X	X	-	-
<b>переоценка имущества</b>	3322	X	X	-	X	-	-
<b>расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала</b>	3323	X	X	-	X	-	-
<b>уменьшение номинальной стоимости акций</b>	3324	-	-	-	X	-	-
<b>уменьшение количества акций</b>	3325	-	-	-	X	-	-
<b>реорганизация юридического лица</b>	3326	-	-	-	-	-	-
<b>дивиденды</b>	3327	X	X	X	X	-	-
<b>Изменение добавочного капитала</b>	3330	X	X	-	-	-	X
<b>Изменение резервного капитала</b>	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
<b>Величина капитала на 31 декабря 2023 г.</b>	3300	30 000	-	106 462	-	893 891	1 030 353



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
<b>по другим статьям капитала</b>					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
<b>Чистые активы</b>	<b>3600</b>	<b>1 030 353</b>	<b>302 094</b>	<b>340 173</b>

**Тарасова Алина  
 Александровна**  
 (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_  
 (подпись)

\_\_\_\_\_  
 29 марта 2024 г.



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**  
 Сертификат: 011D247F00A0B018814AA2D6AED28588CC  
 Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
 Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
 Дата подписания: 29.03.2024 10:31:32

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

Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Флагман"</b> Идентификационный номер налогоплательщика _____ Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b> Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b> Единица измерения: в тыс. рублей	Форма по ОКУД _____ Дата (число, месяц, год) _____ по ОКПО _____ ИНН _____ по ОКВЭД 2 _____ по ОКОПФ / ОКФС _____ по ОКЕИ _____	<b>Коды</b> <b>0710005</b>		
		<b>31</b> <b>12</b> <b>2023</b>		
		<b>72804253</b>		
		<b>7719515280</b>		
		<b>41.20</b>		
		<b>12300</b> <b>16</b>	<b>384</b>	

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	329 258	3 607 674
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	176 557	415 060
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
по договорам долевого участия в строительстве	4114	81 791	2 760 826
проценты по депозитам	4115	-	16 147
проценты по займам	4116	-	533
прочие поступления	4119	70 910	415 108
Платежи - всего	4120	(5 290 850)	(3 240 882)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 756 300)	(2 311 951)
в связи с оплатой труда работников	4122	(97 075)	(50 376)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(273 365)
налога на прибыль организаций	4124	(150 716)	(147 892)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(1 286 759)	(457 298)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 961 592)	366 792
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	974 407	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	925 000	150 500
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	49 407	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(592 388)	(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	(592 388)	(1 075 500)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-





прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	382 019	(925 000)



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	5 668 284	2 037 760
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	5 668 284	2 037 760
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	(1 597 582)	(1 624 995)
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	(870 000)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(634 112)	(1 460 252)
по финансовой аренде	4324	(34 203)	(72 437)
прочие платежи	4329	(59 267)	(92 306)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 070 702	412 765
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4400</b>	<b>(508 871)</b>	<b>(145 443)</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	<b>4450</b>	<b>537 976</b>	<b>683 419</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	<b>4500</b>	<b>29 105</b>	<b>537 976</b>
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Тарасова Алина  
Александровна**  
(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 011D247F00A0B018814AA2D6AED28588CC  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 29.03.2024 10:31:32

29 марта 2024 г.

Передан через Диадок 01.04.2024 11:06 GMT+03:00  
c03d490b-f05d-41ed-8aee-60343151bb86  
Страница 18 из 81



**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		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	2 420	(2 173)	-	(2 420)	2 420	(247)	-	-	-	-	-
в том числе:													
Прочие нематериальные активы	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	2 420	(2 173)	-	(2 420)	2 420	(247)	-	-	-	-	-

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

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



### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	1
в том числе:				
Прочие нематериальные активы	5131	-	-	1

### 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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



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

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

Руководитель

(подпись)

29 марта 2024 г.

Тарасова Алина  
 Александровна

(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 011D247F00A0B018814AA2D6AED28588CC

Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025

Дата подписания: 29.03.2024 10:31:32

## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	104 880	(56 342)	-	(1 143)	1 143	(7 171)	-	-	103 737	(62 370)
	5210	за 2022г.	92 238	(49 935)	12 642	-	-	(7 361)	-	954	104 880	(56 342)
в том числе:												
	Производственный и хозяйственный инвентарь	5201	за 2023г.	3 953	(2 800)	-	(141)	141	(708)	-	3 812	(3 367)
	5211	за 2022г.	3 953	(2 275)	-	-	-	(834)	-	3 09	3 953	(2 800)
Сооружения	5202	за 2023г.	39 693	(24 440)	-	-	-	(2 876)	-	-	39 693	(27 116)
	5212	за 2022г.	39 419	(22 279)	274	-	-	(2 697)	-	536	39 693	(24 440)
Здания	5203	за 2023г.	44 417	(26 503)	-	-	-	(2 945)	-	-	44 417	(29 448)
	5213	за 2022г.	44 417	(23 558)	-	-	-	(2 945)	-	-	44 417	(26 503)
Офисное оборудование	5204	за 2023г.	250	(215)	-	(114)	114	(33)	-	-	136	(134)
	5214	за 2022г.	250	(152)	-	-	-	(93)	-	30	250	(215)
Другие виды основных средств	5205	за 2023г.	1 347	(447)	-	-	-	(258)	-	-	1 347	(705)
	5215	за 2022г.	979	(239)	368	-	-	(208)	-	-	1 347	(447)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5206	за 2023г.	3 220	(1 937)	-	(888)	888	(551)	-	-	2 332	(1 600)
	5216	за 2022г.	3 220	(1 432)	-	-	-	(584)	-	79	3 220	(1 937)
Земельные участки	5207	за 2023г.	12 000	-	-	-	-	-	-	-	12 000	-
	5217	за 2022г.	-	-	12 000	-	-	-	-	-	12 000	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
		5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2022г.	-	12 642	-	(12 642)	-
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 2023г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2022г.	-	274	-	(274)	-
Бытовка 6000*2400*2400	5242	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2022г.	-	230	-	(230)	-
Световая вывеска "INGRAD Отдел продаж" ЖК Новое Пушкино	5243	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2022г.	-	138	-	(138)	-
Земельный участок с кад. номером 50:13:0050418:10761, площадью 2 351 +/-17 кв. м.	5244	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2022г.	-	12 000	-	(12 000)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
В том числе:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
В том числе:			
	5271	-	-



## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	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	513	2 375	45 179
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	-	-	-

**Тарасова Алина  
Александровна**  
(расшифровка подписи)

(подпись)

29 марта 2024 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 011D247F00A0B018814AA2D6AED28588CC

Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025

Дата подписания: 29.03.2024 10:31:32



### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная коррективировка	Поступило	выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективировка
						начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	первоначальная стоимость			
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	925 000	-	592 388	(925 000)	-	-	592 388	-
	5311	за 2022г.	-	-	1 075 500	(150 500)	-	-	925 000	-
В том числе: Займы	5302	за 2023г.	925 000	-	592 388	(925 000)	-	-	592 388	-
	5312	за 2022г.	-	-	1 075 500	(150 500)	-	-	925 000	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
В том числе:	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	925 000	-	592 388	(925 000)	-	-	592 388	-
	5310	за 2022г.	-	-	1 075 500	(150 500)	-	-	925 000	-



## 3.2. Иное использование финансовых вложений

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

**Тарасова Алина  
Александровна**  
(расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

29 марта 2024 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 011D247F00A0B018814AA2D6AE28588CC  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 29.03.2024 10:31:32

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Выбыло		оборот запасов между их группами (Видами)	величина резерва под снижение стоимости	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости			
поступления и затраты	убытков от снижения стоимости	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2023г.	5 952 040	-	4 008 376	-	-	5 029 934	-
	5420	за 2022г.	6 121 000	-	4 751 468	-	-	5 952 040	-
в том числе:									
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	108	-	2 694	-	-	101	-
	5421	за 2022г.	6	-	5 704	-	-	108	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	730 144	-	30 505	-	-	63 195	-
	5422	за 2022г.	238 625	-	820 061	-	-	730 144	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	140	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	1 312	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	6 220	-	199 011	-	-	1 796	-
	5424	за 2022г.	33 226	-	203 011	-	-	6 220	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	196 017	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	152 115	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	430 103	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	462 962	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
Активы, связанные со строительством	5408	за 2023г.	5 134 579	-	3 139 216	-	-	4 905 644	-
	5428	за 2022г.	5 739 552	-	3 106 303	-	-	5 134 579	-
Право пользования активами	5409	за 2023г.	80 989	-	10 690	-	-	59 198	-
	5429	за 2022г.	109 591	-	-	-	-	80 989	-



## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	544.0	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	544.1	-	-	-
в том числе:	544.5	-	-	-
	544.6	-	-	-

\_\_\_\_\_  
(подпись)

**Тарасова Алина  
Александровна**  
(расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_  
29 марта 2024 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 011D247F00A0B018814AA2D6AED28588CC

Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025

Дата подписания: 29.03.2024 10:31:32

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода										
			На начало года					выбыло					перевод из кредитной дебиторской задолженности	перевод из дебиторской задолженности	перевод из долго-краткосрочную задолженности	восстановление резерва	спписание на финансовый результат	погашение					
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	в результате погашения	в результате списание на финансовый результат	перевод из долго-краткосрочную задолженности	перевод из дебиторской задолженности	перевод из кредитной дебиторской задолженности	учтенная по условиям договора							величина резерва по сомнительным долгам				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	901 240	(9 189)	927 745	-	(385 680)	(14 288)	9 186	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 429 017	(188)
	5530	за 2022г.	1 672 472	(7 018)	390 883	-	1 162 115	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	901 240	(9 189)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	35 969	-	126 958	-	(6 463)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	156 464	(185)
	5531	за 2022г.	25 745	-	31 087	-	(20 863)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35 969	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	681 450	(9 159)	688 260	-	(153 258)	(10 816)	9 156	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 205 636	(3)
	5532	за 2022г.	1 171 795	(6 917)	235 396	-	(725 741)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	681 450	(9 159)
Прочая	5513	за 2023г.	102 155	(30)	112 527	-	(144 293)	(3 472)	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66 917	-
	5533	за 2022г.	469 625	(101)	42 734	-	(410 204)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102 155	(30)
Расчеты по договорам долевого участия	5514	за 2023г.	81 666	-	-	-	(81 666)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	5 307	-	81 666	-	(5 307)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81 666	-
Итого	5500	за 2023г.	901 240	(9 189)	927 745	-	(385 680)	(14 288)	9 186	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 429 017	(188)
	5520	за 2022г.	1 672 472	(7 018)	390 883	-	1 162 115	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	901 240	(9 189)



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		Ученная по условиям Договора	балансовая стоимость	Ученная по условиям Договора	балансовая стоимость	Ученная по условиям Договора	балансовая стоимость
Всего	5540	(188)	188	(9 189)	9 189	(7 018)	7 018
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	(185)	185	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	(3)	3	(9 159)	9 159	(6 917)	6 917
прочая	5543	-	-	(30)	30	(101)	101
	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 задолжен-	перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен-		перевод из кредиторской в дебиторскую задолжен-
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	1 266 671	5 668 284	-	(657 211)	-	(376 100)	-	-	5 901 644
	5571	за 2022г.	3 222 352	2 037 760	-	(3 993 441)	-	-	-	-	1 266 671
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	1 153 242	4 710 472	-	-	-	-	-	-	5 863 714
	5572	за 2022г.	2 274 535	1 467 061	-	(2 588 354)	-	-	-	-	1 153 242
займы	5553	за 2023г.	52 400	957 812	-	(634 112)	-	(376 100)	-	-	-
	5573	за 2022г.	862 858	570 699	-	(1 381 157)	-	-	-	-	52 400
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочное обязательство по аренде	5555	за 2023г.	61 029	-	-	(23 099)	-	-	-	X	37 930
	5575	за 2022г.	84 959	-	-	(23 930)	-	-	X	X	61 029
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	6 856 905	74 868	39 261	(6 587 472)	(6 720)	376 100	-	-	752 942
	5580	за 2022г.	4 972 915	6 745 448	62 311	(4 923 769)	-	-	-	-	6 856 905
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	406 284	22 545	38	(269 446)	(80)	-	-	-	159 341
	5581	за 2022г.	28 390	394 822	-	(16 928)	-	-	-	-	406 284
налоги и сборы	5562	за 2023г.	32 581	-	-	(32 577)	-	-	-	-	4
	5582	за 2022г.	310 985	22 439	-	(300 843)	-	-	-	-	32 581
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	58 374	29 304	-	(4 606)	-	-	-	-	83 072
	5583	за 2022г.	14 244	46 660	49	(2 579)	-	-	-	-	58 374
кредиты	5564	за 2023г.	107	-	7 165	-	-	-	-	-	7 272
	5584	за 2022г.	2 514	-	2 379	(4 786)	-	-	-	-	107
прочая	5565	за 2023г.	5 301	-	32 058	-	-	376 100	-	-	413 459
	5585	за 2022г.	218 970	-	59 696	(273 365)	-	-	-	-	5 301
застывшая задолженность	5566	за 2023г.	93 692	20 673	-	(44 207)	(6 640)	-	-	-	63 518
	5586	за 2022г.	108 038	5 964	187	(20 497)	-	-	-	-	93 692
обязательства застройщика по ДДУ	5567	за 2023г.	5 366 636	-	-	(5 366 636)	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	4 265 142	5 405 563	-	(4 304 069)	-	-	X	X	5 366 636
краткосрочное обязательство по аренде	5568	за 2023г.	23 930	2 346	-	-	-	-	X	X	26 276
	5588	за 2022г.	24 632	-	-	(702)	-	-	X	X	23 930
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	5569	за 2023г.	870 000	-	-	(870 000)	-	-	X	X	-
	5589	за 2022г.	-	870 000	-	-	-	-	X	X	870 000





#### 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

руководитель (подпись)

Тарасова Алина  
 Александровна  
 (рашифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 011D247F00A0B018814AA2D6AED28588CC  
 Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
 Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
 Дата подписания: 29.03.2024 10:31:32



29 марта 2024 г.



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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	2 683	4 844
Расходы на оплату труда	5620	75 378	45 977
Отчисления на социальные нужды	5630	18 973	11 474
Амортизация	5640	8 103	8 514
Прочие затраты	5650	79 646	731 281
Итого по элементам	5660	184 783	802 090
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	671 373	168 960
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	856 156	971 050

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

Руководитель

(подпись)

Тарасова Алина

Александровна

(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 011D247F00A08018814AA2D6AED28588CC  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 29.03.2024 10:31:32

29 марта 2024 г.



## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	3 828	7 486	(5 664)	(3)	5 647
в том числе:	5701	-	-	-	-	-

**Тарасова Алина  
Александровна**  
(расшифровка подписи)

Исполнитель

(подпись)

29 марта 2024 г.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 011D247F00A0B018814AA2D6AED28588CC

Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025

Дата подписания: 29.03.2024 10:31:32

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
5801				
Выданные - всего	5810	4 222 746 200	22 304 699	14 935 107
в том числе:				
5811				

Руководитель

(подпись)

**Тарасова Алина  
Александровна**

(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 011D247F00A0B018814AA2D6AED28588CC  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 29.03.2024 10:31:32

29 марта 2024 г.



## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год
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 2023г.	5910	-	-	-
за 2022г.	5920	-	-	-
за 2023г.	5911	-	-	-
за 2022г.	5921	-	-	-

\_\_\_\_\_  
(подпись)

**Тарасова Алина  
Александровна**  
(расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_  
29 марта 2024 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 011D247F00A0B018814AA2D6AED28588CC  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 29.03.2024 10:31:32



**ПОЯСНЕНИЯ**  
**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О**  
**ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**ООО «Специализированный застройщик «Флагман»**  
**ЗА 2023 ГОД**



## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Флагман» (далее Общество) за 2023 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 37 чел., за предыдущий отчетный период 18 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» Тарасовой Алиной Александровной.

По состоянию на 31 декабря 2023 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 Общества сформирована в соответствии с Учетной политикой в целях бухгалтерского учета, которая подготовлена в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и подготовки отчетности, установленными законодательством и положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ/ФСБУ).

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;

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.

Общество 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, Общество осуществляет начисление резерва по сомнительным долгам. Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе Общества 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. 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.

Объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. После признания основные средства также оцениваются по первоначальной стоимости (переоценка не производится).





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.

### **2.3. 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.

#### 2.4. 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 неукomплектованные, 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 также 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.

## 2.5. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений осуществляется 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 фактические 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 его 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.

## 2.6. Займы и кредиты

Учет расходов по займам и кредитам полученным, осуществляется 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 займодавцу (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.

## 2.7. 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.

## 2.8. 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, 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, находящимися 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.

## **2.9. 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.

## 2.10. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в отчетности при сроке их списания:

- менее чем через 12 месяцев после отчетного периода – в составе оборотных активов (по статье баланса «Прочие оборотные активы»);
- более 12 месяцев после отчетного периода – в составе внеоборотных активов (по статье баланса «Прочие внеоборотные активы»).

Расходы будущих периодов списываются равномерно в течение периода, к которому они относятся.

## 2.11. Оценочные и условные обязательства

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 13.12.10. № 167н.

Общество создает оценочные обязательства по выплате ежегодных неиспользованных отпусков. Величина оценочных обязательств на конец отчетного года определяется исходя из расчетной суммы предстоящих расходов.

Суммы начисленных за отчетный период оценочных обязательств относятся на управленческие расходы. Оценочные обязательства по незавершенным на отчетную дату судебным разбирательствам признаются в случаях высокой вероятности оттока экономических выгод, которая рассматривается на дату составления отчетности. Суммы оценочного обязательства по незавершенным на отчетную дату судебным разбирательствам относятся на прочие расходы.

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

В 2023 году не производилось исправление существенных ошибок прошлых лет (не выявлено).





#### 4. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

##### 4.1. Нематериальные активы

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода нематериальных активов представлено в Приложениях к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности Таблица 1.1. «Наличие и движение нематериальных активов».

##### 4.2. Основные средства

Сведения об Основных средствах Общества (стр. 1150 Бухгалтерского баланса) за 2023г. представлены в Приложении к Бухгалтерской отчетности 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.2 «Незавершенные капитальные вложения», 2.4 «Иное использование основных средств».

Информация об основных средствах (тыс. руб., п.45 ФСБУ 6/2020):

Группа основных средств	Балансовая стоимость на 31.12.2023	Балансовая стоимость на 31.12.2022	Изменения, в том числе в результате переоценки/списания
Инвестиционная недвижимость (неамортизируемые ОС)			
Прочие основные средства (амортизируемые ОС), в т.ч.:	41367	48538	
результат переоценки основных средств, включенный в доходы или расходы отчетного периода			
результат переоценки основных средств, включенный в капитал в отчетном периоде			
результат обесценения основных средств и восстановления обесценения, включенный в расходы или доходы отчетного периода			
сумма обесценения основных средств, отнесенная в отчетном периоде на уменьшение накопленного результата переоценки			
балансовая стоимость основных средств, предоставленных за плату во временное пользование, на отчетную дату			
балансовая стоимость основных средств, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе основных средств, находящихся в залоге, на отчетную дату			
<b>ИТОГО (строка 1150 Баланса)</b>	<b>41367</b>	<b>48538</b>	

Резерв под обесценение основных средств не создавался, так как на балансе Общества отсутствуют основные средства (капитальные вложения), имеющие признаки обесценения.

##### 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 31.12.2023	На 31.12.2022
Автостоянка по адресу: г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом 4	-	1 973
Нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул.	513	402



Краснопролетарская, дом 2/4, стр. 13		
ИТОГО	513	2 375

Аренднованное основное средство не классифицируются в качестве объекта учета неоперационной (финансовой) аренды в соответствии с критериями ФСБУ 25/2018, в связи с этим ФСБУ25/2018 не применяется.

#### 4.3. Финансовые вложения

Сведения о финансовых вложениях за 2023 г. представлены в Приложении к Бухгалтерской отчетности Таблица 3.1. «Наличие и движение финансовых вложений».

На 31.12.2023 г. в составе финансовых вложений Общества учтены долгосрочные вложения – предоставленные займы в размере 592 388 тыс. руб.

##### Финансовые вложения

(тыс. руб.)

Контрагент	Сумма по договору	Выдано за 2023 г.	Процентная ставка	Срок погашения
ПАО «ИНГРАД»	650 000	592 388	ЦБ + 2,7%	20.11.2025 г.

#### 4.4. Запасы

Сведения о Запасах ООО «Специализированный застройщик «Флагман» (стр. 1210 Бухгалтерского баланса) за 2023г. представлены в Приложении к Бухгалтерской отчетности 4.1 «Наличие и движение запасов».

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.



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

(тыс. руб.)

Наименование	ППА 31.12.2023	ППА 31.12.2022	Арендные обязательства	Проценты по аренде
Аренда земельных участков	59 198	80 989	72 928	8 722
ИТОГО	59 198	80 989	72 928	8 722

#### 4.5. Денежные средства

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

1. 29 105 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2023г., в том числе:

- на расчетных счетах – 9 946 тыс. руб.
- на депозитных счетах – 19 159 тыс. руб.

2. 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.

Ограничений на использование денежных средств на отчетные даты нет.

В течение отчетного периода организация направила денежные средства в размере 5 290 850 тыс. руб., в 2022 г. в размере 3 240 882 тыс. руб., в 2021г. в размере 5 528 515 тыс. руб. на поддержание деятельности организации на уровне существующих объемов производства.

#### 2.1. Прочие оборотные активы

Расшифровка статьи «Прочие оборотные активы» (код строки 1260)

(тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Расходы по обслуживанию кредитов	87 291	66 922
Прочие	-	111
Затраты по реализации ипотечной программы «Квартира без первого взноса»	490 208	-
Итого	577 499	67 033

#### 2.2. Дебиторская задолженность

Сведения о Дебиторской задолженности ООО «Специализированный застройщик «Флагман» (стр. 1230 Бухгалтерского баланса) за 2023г. 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.



### 2.3. Целевое финансирование (за исключением государственной помощи)

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.	Задолженность дольщиков по заключенным ДДУ на 31.12.2023г
Корпус №15	3 507	(3 507)	-	-	-	-
Корпус №18	-	5 307	5 307	(5 307)	-	-
<b>Итого:</b>	<b>3 507</b>	<b>1 800</b>	<b>5 307</b>	<b>(5 307)</b>	-	-

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	Изменения за 2023 г.	Задолженность дольщиков по заключенным ДДУ на 31.12.2023г.
Корпус №19	-	-	-	81 666	81 666	-81666	-
<b>Итого:</b>	-	-	-	<b>81 666</b>	<b>81 666</b>	<b>-81666</b>	-



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 31.12.2021г.	54 266	2 521 531	2 629 158	-	-	2 356 923	-	738 917	634 382	51 721	-	-	8 986 898
Заключено ДДУ за 2022г.	-	-	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
Заключено ДДУ за 2023г.	-	-	-	3 801 470	2 481 132	-	1 186 517	-	-	-	1 145 174	320 947	8 935 240
Расторгнуто ДДУ за 2023г.	-	-	(10 353)	(18 578)	(12 389)	-	(12 869)	-	-	-	(14 935)	(10 122)	(79 246)
Изменение стоимости обмеры БТИ	-	-	(1 441)	-	-	(7 306)	-	-	-	-	-	-	(8 747)
Исполнено ДДУ за 2023г.	-	-	(2 938 148)	-	-	(2 409 388)	-	-	-	-	-	-	(5 347 536)
Обязательства по заключенным ДДУ с использованием счетов эскроу на 31.12.2023г.	-	-	-	4 332 909	2 792 365	-	1 925 018	-	-	-	3 013 589	1 327 880	13 391 761



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 на 31.12.2022г. в размере 5 366 636 тыс. руб., на 31.12.2021г. в размере 4 000 817 тыс. руб.

Движение денежных средств по заключенным ДДУ с использованием счетов эскроу

(тыс. руб.)

Объекты целевого финансирования	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.	Поступление денежных средств за 2023 г.	Раскрытие счетов эскроу за 2023 г.	Сумма денежных средств на 31.12.2023 г.
Корпус №19	2 415 884	422 164	(2 838 048)	-	-	-	-
Корпус №20	-	182 591	-	182 591	3 121 134	-	3 303 725
Корпус №21	-	116 515	-	116 515	1 836 966	-	1 953 481
Корпус №22	2 282 735	123 915	(2 406 650)	-	-	-	-
Корпус №23	-	450 856	-	450 856	854 815	-	1 305 671
Корпус №27	-	1 227 333	-	1 227 333	1 122 123	-	2 349 456
Корпус №28	-	659 838	-	659 838	368 844	-	1 028 682
<b>Итого</b>	<b>4 698 619</b>	<b>3 183 212</b>	<b>(5 244 698)</b>	<b>2 637 133</b>	<b>7 303 882</b>	<b>-</b>	<b>9 941 015</b>

На конец отчетного периода сумма денежных средств, размещенных дольщиками в банке на счетах эскроу составляет 9 941 015 тыс. руб., размер обязательств по заключенным ДДУ нераскрытых счетов эскроу составляет 13 391 761 тыс. руб. Разница в размерах указанных сумм обусловлена условиями оплаты заключенных ДДУ.

#### 2.4. Кредиторская задолженность

Сведения о Кредиторской задолженности ООО «Специализированный застройщик «Флагман» (стр. 1520 Бухгалтерского баланса) за 2023г. представлены в Приложении к Бухгалтерской отчетности 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности».

Просроченная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2023г., 31.12.2022 г., 31.12.2021 г. отсутствует.

#### 2.5. Прочие обязательства

Сведения о Прочих обязательствах ООО «Специализированный застройщик «Флагман» (стр. 1450, 1550 Бухгалтерского баланса) за 2023г. представлены в Приложении к Бухгалтерской отчетности 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности».

#### 2.6. Обеспечение обязательств

Сведения об Обеспечении обязательств ООО «Специализированный застройщик «Флагман» за 2023г. представлены в Приложении к Бухгалтерской отчетности 8 «Обеспечения обязательств».

Обеспечения обязательств, выданные по состоянию на 31.12.2023г. представлены в таблице.



**Обеспечения обязательств выданные**

(тыс. руб.)

ПАО СБЕРБАНК	Сумма обязательств по договору	Сумма обязательств на 31.12.2023г.
380B00-AXR/B04/AYG/AYH-III Залог имущественных прав	14 478 405	14 478 405
380B00AXR/II1 Ипотека	685 212	685 212
380B00AXR/C1 Залог прав по договору залогового счета от 05.12.2022.	74	74
Поручительство ДП14_380B00L87 от 02.11.2023 Инград Капитал	14 042 000	7 539 614
Поручительство ДП14_380B00L87 от 02.11.2023 СЗ Лужнецкая	85 102 409	21 037 000
Поручительство ДП14_380B00L87 от 02.11.2023 Филагов Луг	5 153 671	4 176 445
Поручительство ДП14_380B00L87 от 02.11.2023 Румянцево Град	36 543 858	-
Поручительство ДП14_380B00L87 от 02.11.2023 Форгуна	98 983 475	-
Поручительство ДП14_380B00L87 от 02.11.2023 АО СЗ Инград	87 130 246	-
Поручительство ДП14_380B00L87 от 02.11.2023 Вятская	80 626 850	-
<b>Итого</b>	<b>422 746 200</b>	<b>47 916 750</b>

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 № N380B00L87 от 16.10.2023 г.

**2.7. Налоги и сборы**

**Налоги и сборы (тыс. руб.)**

Наименование показателя	В 2023г.		в 2022г.		в 2021г.	
	Начислено	Оплачено	Начислено 1	Уплачено <sup>2</sup>	Начислено 1	Уплачено 2
<b>Всего</b>	<b>273 626</b>	<b>248 303</b>	<b>209 817</b>	<b>165 803</b>	<b>476 602</b>	<b>462 848</b>
в том числе:						
<b>Федеральный бюджет – всего</b>						
НДС	337	96	1 158	3 596	8 566	6 127
Налог на прибыль	26 961	22 607	28 342	22 186	68 778	67 176
НДФЛ	73 422	73 422	5 952	6 103	2 603	2 603
Прочие	-	-	-	-	-	-
<b>Бюджеты субъектов Российской Федерации – всего</b>						
Налог на прибыль	152 782	128 109	160 602	125 720	389 744	380 723
Налог на имущество	1 483	1 507	2 513	2 620	1 807	1 716



Транспортный налог	-	-	-	-	-	-
Прочие	-	-	-	-	-	-
<b>Местные бюджеты – всего</b>						
Земельный налог	84	84	105	85	-	-
Прочие	-	-	-	-	-	-
<b>Страховые взносы во внебюджетные фонды</b>	18 557	22 478	11 145	5 493	5 104	4 503





## 2.8. Кредиты и займы

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

Виды заемных средств	Валюта	Срок погашения (год)	Процентная ставка	Задолженность на 31 декабря 2023г.	Получено заемных средств на 31 декабря 2023г.	Начислено процентов на 31 декабря 2023г.	Возвращено заемных средств, погашено процентов за 2023г.	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.
Обеспеченные кредиты	Руб	Долг.	0,01-0,02 %	5 870 986	4 710 471	7 165	-	1 153 350	1 467 061	2 379	(2 593 139)	2 277 049
Необеспеченные кредиты												
Займы полученные	Руб	Долг.	14 – ЦБ+0,2 %	413 459	957 812	32 058	634 112	57 701	570 696	59 696	(1 654 522)	1 081 828
Долговые обязательства												
Итого	X	x	x	6 284 445	5 668 283	39 223	634 112	1 211 051	2 037 760	62 075	(4 247 661)	3 358 877



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	2023г.	2022г.
Сумма процентов, начисленная за период, всего	39 223	62 075
Сумма процентов, включенная в расходы текущего периода	32 087	60 930
Сумма капитализируемых процентов	7 136	1 145
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	-	-

#### 2.9. Оценочные обязательства

Информация представлена в Приложениях к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности Таблица 7 «Оценочные обязательства».

Резерв создан в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом отпусков работников, не использованных по состоянию на 31 декабря 2023 года. Сумма резерва рассчитывается как сумма расходов на предстоящие отпуска работников, увеличенная на сумму страховых взносов.

#### 2.10. Расчеты по налогу на прибыль

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расходов по налогу на прибыль организаций» в бухгалтерском учете на 31.12.2023г. отражено:

Налог на прибыль – 186 058 тыс. руб.

В т. ч. текущий налог на прибыль – 179 743 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль – 6 315 тыс. руб.

На 31.12.2022 г.:

Налог на прибыль – 209 461 тыс. руб.

В т. ч. текущий налог на прибыль – 188 943 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль – 20 518 тыс. руб.



## 2.11. 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 2023г.		за 2022г.		за 2021г.	
	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
<b>Всего</b>	2 376 545	426 057	2 174 277	508 059	4 861 736	1 300 481
в том числе						
Продажа жилых и нежилых помещений	208 666	69 638	2 128 218	355 881	4 847 875	1 068 207
Сдача имущества в аренду	742	285	934	324	659	106
Возмещение затрат подрядчики за коммунальные услуги	12 582	10 802	17 854	15 198	13 202	13 202
Реализация недвижимого имущества	102 229	160 584	27 271	136 656	-	-
Услуги застройщика	2 052 326	184 748	-	-	-	218 966

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

## 2.12. Прочие доходы и расходы

### Прочие доходы и прочие расходы

(тыс. руб.)

Наименование показателя	2023г.		2022г.		2021г.	
	Прочие доходы	Прочие расходы	Прочие доходы	Прочие расходы	Прочие доходы	Прочие расходы
Продажа имущества			-	-	-	-
продажа основных средств			-	-	-	-
продажа прочих активов			-	-	-	-
Прочая реализация	140	140	-	-	-	-
Начисление (восстановление) резервов	9 186	185	-	2 242	40	20
Штрафы/пени за нарушение условий ДДУ	64	71 987	-	28 957	-	1099
Штрафы/пени за нарушение условий хозяйственных договоров		77	-	-	-	-
Госпошлины		1 320	-	576	-	-



Административные правонарушения			-	571	-	598
Имущество переданное в рамках инвестиционного контракта		467 938	-	5 288	-	332 497
Безвозмездно полученное (переданное) имущество		25	-	4 585	-	9 479
Расходы по введённым в эксплуатацию объектам		22 452	-	63 001	-	177 965
Услуги кредитных организаций		39 694	-	24 505	-	47 575
Проценты к получению (уплате)	38 400	39 582	38 152	70 416	47 442	102 885
Корпоративные мероприятия			-	762	-	176
Прочие доходы (расходы)	7 219	17 681	1 960	1 056	1 358	798
<b>Итого</b>	<b>55 009</b>	<b>661 081</b>	<b>40 112</b>	<b>201 957</b>	<b>48 840</b>	<b>673 092</b>

### 2.13. Капитал и резервы

Величина Уставного капитала соответствует величине, определенной Уставом организации:  
за 2023 год не менялась и составила 30 000 тыс. руб.,  
на 31.12.2022 г. составила 30 000 тыс. рублей.  
на 31.12.2021 г. составила 30 000 тыс. рублей.

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

Добавочный капитал на 31.12.2023 год составил 106 462 тыс. руб., на 31.12.2022 г. – 106 462 тыс. руб., за 2021 г. вклад в имущество Общества составил 106 462 тыс. руб.

За 2023г. получена прибыль в размере 728 259 тыс. руб.

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

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) на 31.12.2023 г. составила 893 891 тыс. руб., на 31.12.2022 г. – 165 632 тыс. руб., на 31.12.2021 г. – 203 711 тыс. руб.

В 2022 г. было принято решение единственного участника о распределении нераспределенной прибыли за 2021 г. и направлении на выплату дивидендов сумму в размере 870 000 тыс. руб.

Резервный капитал не создавался.

### 2.14. Информация по сегментам

ООО «Специализированный застройщик «Флагман» в 2023г., 2022 г., 2021г. не применяло ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» в связи с отсутствием показателей для выделения сегментов.



## 2.15. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются ее участники (акционеры), дочерние и зависимые компании, а также основной управленческий персонал Общества

ПУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» определяет связанные стороны как юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации или на деятельность которых организация способна оказывать влияние. Перечень связанных сторон размещен <https://www.ingrad.ru/pages/pao/>

Участник общества – ПАО «ИНГРАД» доля 100%.

В рамках выполнения требований п.14 ст.7 Федерального закона от 07.08.2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» сообщает, что у Общества конечным бенефициаром является Авдеев Роман Иванович.

Операции, проведенные со связанными сторонами:

### Доходные операции и сальдо расчетов с компаниями

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2022	Поступление денежных средств и прочего возмещения	Признание дохода, выдача займа	Остаток по расчетам 31 декабря 2023		Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нерезальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам	Форма расчетов <i>(текущий год)</i>
				в течение 12 месяцев	свыше 12 месяцев			
Продажа товаров								
Дочерние общества								





ИНВЕСТИЦИИ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО ООО	1 576	-	-	1 576	-	-	-	-
ИР ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	53	(10 880)	14 401	3 574	-	-	-	-
ЭУК НОВОЕ ПУШКИНО ООО	129	(719)	743	153	-	-	-	-
<b>Прочие доходы</b>								
Дочерние общества								
Зависимые общества								
Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)								
ИНГРАД ПАО	60 262	(49 348)	38 342	49 256	-	-	-	-
Преобладающее общество» (владеет от 20% до 50% капитала отчитывающейся организации)								
Участники совместной деятельности								
Другие связанные стороны								
<b>Итого</b>	<b>62 020</b>	<b>(60 947)</b>	<b>171 088</b>	<b>172 161</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



(предшествующий год)

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2021	Поступление денежных средств и прочего возмещения	Признание дохода, выдача займа	Остаток по расчетам 31 декабря 2022		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			
Продажа товаров								
Дочерние общества								
Зависимые общества								
Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организацией)								
Преобладающее общество» (владеет от 20% до 50% капитала отчитывающейся организацией)								
Участники совместной деятельности								
Другие связанные стороны								
Оказание услуг, работ								
Дочерние общества								













(предшествующий год)

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2021	Поступление товаров, принятые работ и услуг	Выплата денежных средств	Остаток по расчетам 31 декабря 2022		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	-	(3 686)	3 686	-	-	-	-	-







**Займы, выданные / полученные связанными сторонами**

*(текущий год)*

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2022	Поступление денежных средств	Выплата денежных средств	Остаток по расчетам 31 декабря 2023		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			
<b>Займы полученные</b>								
Дочерние общества								
Зависимые общества								
Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)								
ИНГРАД ПАО	(57 701)	(989 870)	634 112	-	(413 459)	-	-	-
Преобладающее общество» (владеет от 20% до 50% капитала отчитывающейся организации)								
Участники совместной деятельности								
Другие связанные стороны								







(предшествующий год)

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2021	Поступление денежных средств	Выплата денежных средств	Остаток по расчетам 31 декабря 2022		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			
<b>Займы полученные</b>								
Дочерние общества								
Зависимые общества								
Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)								
ИНГРАД ПАО	(1 081 828)	(630 395)	1 654 522	-	(57 701)	-	-	-
Преобладающее общество» (владеет от 20% до 50% капитала отчитывающейся организации)								
Участники совместной деятельности								
Другие связанные стороны								
<b>Займы выданные</b>								





## Целевое финансирование связанных сторон

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2022г.	Поступило (выдано) средств	Использовано средств	Остаток по расчетам 31 декабря 2023г.		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		
<b>Целевое финансирование выданное</b>							
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							
<b>Целевое финансирование полученное</b>							
Дочерние общества							

(текущий год)







## Вознаграждения руководящим сотрудникам

(тыс. руб.)

Наименование показателя	За 2023г.	за 2022г.	за 2021г.
<b>Краткосрочные вознаграждения</b>		1 500	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»	19 517	1 500	6 000
<b>Долгосрочные вознаграждения</b>	-	-	-
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 о непрерывности 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 «Специализированный застройщик»  
29.03.2024.

<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>	
Сертификат: 011D247F00A0B018814AA2D6AED28588CC	И.А. Тарасова
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025	
Дата подписания: 29.03.2024 10:31:32	

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Идентификатор: 5d1501af-a048-4d94-9094-c206d889cc5  
Передан через Диадок 01.04.2024 11:06 GMT+03:00

ОТПРАВЛЕНО **ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"ФЛАГМАН", ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА,  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО "ИНГРАД-КАПИТАЛ"**

29.03.24 12:00 (MSK)

Сертификат 011D247F00A0B018814AA2D6AED28588CC



Страница 80 из 81







## Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ПРОФАУДИТСОДРУЖЕСТВО" АФАНАСЬЕВА НАТАЛЬЯ ВЯЧЕСЛАВОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	01C322F6009DAF14B3465034859 E198679 с 02.02.2023 17:46 по 02.05.2024 17:46 GMT+03:00	01.04.2024 11:06 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа