



ПрофАудитСодружество

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**о годовой бухгалтерской (финансовой)
отчетности**

**Общества с ограниченной
ответственностью**

**«Специализированный
застройщик**

«Просторная долина»

за 2022 год



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО

«Специализированный застройщик

«Просторная долина»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Просторная долина» (ОГРН 5157746142901), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Просторная долина» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.



Ответственность руководства аудируемого лица и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

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



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

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

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

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

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

Наталья Вячеславовна Афанасьева

Генеральный директор

ООО «ПрофАудитСодружество»

(ОРНЗ 21706002088)

Наталья Вячеславовна Афанасьева

Руководитель аудита, по результатам

которого составлено

аудиторское заключение

(ОРНЗ 21706002088)

Аудиторская организация:

ООО «ПрофАудитСодружество», ОГРН 1187847240723

197375, г. Санкт-Петербург, Земский пер., д. 8, корп. 2, оф. 23

ОРНЗ 11806076035

«31» марта 2023 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2022
		52600614		
		7725299158		
		41.20		
		12300	16	
		384		
Форма по ОКУД Дата (число, месяц, год) Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА"" по ОКПО Идентификационный номер налогоплательщика по ИНН Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ Местонахождение (адрес) 143002, Московская обл, Одинцовский р-н, Одинцово г, Акуловская ул, д. № 2А, кв. эт/лит/пом 3/Б2/313				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Общество с ограниченной ответственностью "ПрофАудитСодружество"

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	72 833	81 301	78 271
	в том числе:				
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	238 800	238 300	238 100
	Отложенные налоговые активы	1180	32 493	44 925	9 387
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе:				
	Итого по разделу I	1100	344 126	364 526	325 758
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	11 986 052	12 840 062	9 569 050
	в том числе:				
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12101	1 750 280	257 176	92 665
	Материалы	12102	436	-	-
	Незавершенное строительство. Проект "Одинград" ул. Маршала Бирюзова	12103	106 879	5 884 830	3 459 448
	Незавершенное строительство. Проект "Одинград" ул. Западная	12104	990 982	3 875 946	2 970 928
	Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)	12105	9 085 779	9 500	-
	Проект "Гусарская баллада" (дострой)	12106	-	2 770 608	3 046 009
	Готовая продукция отгруженная	12107	5 422	-	-
	Право пользования активом	12108	46 274	42 002	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	52 599	8 682	4 399
	Дебиторская задолженность	1230	1 289 472	2 436 221	1 486 451
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	1 249 561	2 436 221	1 486 451

	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	23 609	7 788	1 632
	Расчеты по договорам долевого участия	12303	10 352	31 947	158 152
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	5 930	4 909	10 026
	Расчеты по налогам и сборам	12305	20	8 502	14
	Расчеты по социальному страхованию	12306	-	3	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12307	-	-	2
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	289 043	1 353 044	3 094 546
	в том числе:				
	Прочие оборотные активы	1260	2 269 425	2 616 557	2 157 842
	в том числе:				
	Условный доход заказчика-застройщика	1261	2 268 624	2 616 557	2 157 842
	Прочие	1262	793	-	-
	Расходы будущих периодов		8	-	-
	Итого по разделу II	1200	15 886 591	19 254 566	16 312 288
	БАЛАНС	1600	16 230 717	19 619 092	16 638 046



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	388 840	388 840	388 840
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(83 887)	(253 728)	(73 572)
	Итого по разделу III	1300	304 953	135 112	315 268
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	2 958 551	8 522 070	6 744 384
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	1 595 408	4 911 671	2 992 018
	Долгосрочные займы	14102	1 146 450	2 315 238	2 723 846
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	25 102	15 175	10 158
	Проценты по долгосрочным займам	14104	191 591	1 279 986	1 018 362
	Отложенные налоговые обязательства	1420	94 164	88 722	92 100
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	17 579	26 767	-
	в том числе:				
	Долгосрочное обязательство по аренде	1451	17 579	26 767	-
	Итого по разделу IV	1400	3 070 294	8 637 558	6 836 484
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	276	106
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	-	276	-
	Проценты по долгосрочным займам	15102	-	-	106
	Кредиторская задолженность	1520	12 818 763	10 826 200	9 482 708
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	433 789	197 629	129 061
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	275 125	35 647	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	13 780	1 127	465
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	18 046	2 855	1 194
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	152 765	109 319	39 480
	Расчеты застройщика по ДДУ(срок погашения которых превышает 12 мес. после отчетной даты)		-	6 061 200	7 322 104
	Расчеты застройщика по ДДУ(срок погашения которых не превышает 12 мес. после отчетной даты)		11 925 258	4 418 423	1 990 404
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	в том числе:				
	Оценочные обязательства	1540	7 393	4 710	3 480
	Прочие обязательства	1550	29 314	15 235	-
	в том числе:				
	Краткосрочное обязательство по аренде	1551	29 314	15 235	-
	Итого по разделу V	1500	12 855 470	10 846 421	9 486 294
	БАЛАНС	1700	16 230 717	19 619 092	16 638 046

Руководитель _____
(подпись)

Качура Сергей Анатольевич
(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 01ВСС70Е0157АF8404В46101508С5ЕАD0
Владелец: КАЧУРА СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ
Действителен: с 24.11.2022 по 24.02.2024
Дата подписания: 30.03.2023 14:02:13



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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Просторная долина"	ИНН	52600614		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7725299158		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКОПФ / ОКФС	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	2 978 471	2 029 751
	Себестоимость продаж	2120	(1 974 737)	(1 415 593)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 003 734	614 158
	Коммерческие расходы	2210	(451 748)	(380 675)
	Управленческие расходы	2220	(9 530)	(30 121)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	542 456	203 362
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	41 160	118 339
	Проценты к уплате	2330	(240 535)	(508 204)
	Прочие доходы	2340	2 099	424
	Прочие расходы	2350	(132 916)	(30 342)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	212 264	(216 421)
	Налог на прибыль	2410	(42 423)	38 421
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(24 548)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(17 875)	38 421
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	169 841	(178 000)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	169 841	(178 000)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Качура Сергей
Анатольевич**
(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 01BCC70E0157AF84A04B46101508C5EAD0
Владелец: КАЧУРА СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ
Действителен: с 24.11.2022 по 24.02.2024
Дата подписания: 30.03.2023 14:02:13



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

		Коды		
Форма по ОКУД		0710004		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Просторная долина"	по ОКПО 52600614		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7725299158		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2 41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС 12300 / 16		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	388 840	-	-	-	(73 572)	315 268
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(180 156)	(180 156)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(178 000)	(178 000)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	(2 156)	(2 156)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-



дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
-----------	------	---	---	---	---	---	---



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. За 2022 г.	3200	388 840	-	-	-	(253 728)	135 112
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	169 841	169 841
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	169 841	169 841
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	388 840	-	-	-	(83 887)	304 953



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	315 268	(178 000)	-	137 268
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	(2 156)	-	(2 156)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	315 268	(180 156)	-	135 112
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(73 572)	(178 000)	-	(251 572)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	(2 156)	-	(2 156)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(73 572)	(180 156)	-	(253 728)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	304 953	135 112	315 268

Руководитель

(подпись)

Качура Сергей Анатольевич

(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 01ВСС70Е0157АF84А04В46101508С5ЕАD0
Владелец: КАЧУРА СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ
Действителен: с 24.11.2022 по 24.02.2024
Дата подписания: 30.03.2023 14:02:13



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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Просторная долина"	ИНН	52600614		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7725299158		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКОПФ / ОКФС	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	9 753 503	4 169 602
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 434 871	774 718
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Расчеты по договорам долевого участия	4114	8 001 245	3 270 769
прочие поступления	4119	317 387	124 115
Платежи - всего	4120	(6 310 719)	(7 421 391)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 652 413)	(5 872 141)
в связи с оплатой труда работников	4122	(139 807)	(118 597)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 522 389)	(346 027)
налога на прибыль организаций	4124	(2 789)	(8 487)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(993 321)	(1 076 139)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	3 442 784	(3 251 789)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 142 702	2 209 044
В том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 142 702	2 209 044
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	(7 649 487)	(698 757)
В том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(7 627 752)	(698 000)
комиссия за выдачу кредитов	4324	-	(557)
по финансовой аренде	4325	(21 235)	-
прочие платежи	4329	(500)	(200)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(4 506 785)	1 510 287
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 064 001)	(1 741 502)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 353 044	3 094 546
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	289 043	1 353 044
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель _____
(подпись)

Качура Сергей Анатольевич
(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 01BCC70E0157AF84A04B46101508C5EAD0
Владелец: КАЧУРА СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«СВИЧ» ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ
Действителен: с 24.11.2022 по 24.02.2024
Дата подписания: 30.03.2023 14:02:13



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

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:	5101 5111	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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



1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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



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

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

Руководитель _____
(подпись)

Качура Сергей Анатольевич
(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 01BCC70E0157AF84A04B46101508C5EAD0
Владелец: КАЧУРА СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ
Действителен: с 24.11.2022 по 24.02.2024
Дата подписания: 30.03.2023 14:02:13



2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Выбыло объектов		начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация					
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	109 399	(28 098)	6 635	(4 /)	29	(16 368)	-	1 283	115 98 /	(43 154)
в том числе:	5210	за 2021г.	91 811	(13 540)	21 395	(3 807)	1 761	(16 319)	-	-	109 399	(28 098)
Сооружения	5201	за 2022г.	6 641	(2 242)	285	-	-	(1 403)	-	53	6 926	(3 592)
	5211	за 2021г.	3 957	(1 122)	3 807	(1 123)	855	(1 975)	-	-	6 641	(2 242)
Здания	5202	за 2022г.	74 483	(20 986)	-	-	-	(10 569)	-	-	74 483	(31 555)
	5212	за 2021г.	72 630	(10 039)	1 853	-	-	(10 947)	-	-	74 483	(20 986)
Офисное оборудование	5203	за 2022г.	4 468	(980)	5 145	-	-	(1 924)	-	162	9 613	(2 742)
	5213	за 2021г.	3 159	(149)	1 513	(204)	46	(877)	-	-	4 468	(980)
Другие виды основных средств	5204	за 2022г.	23 656	(3 855)	923	(5)	-	(2 468)	-	1 068	24 574	(5 255)
	5214	за 2021г.	11 914	(2 211)	14 222	(2 480)	860	(2 504)	-	-	23 656	(3 855)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5205	за 2022г.	42	(29)	282	(42)	29	-	-	-	282	-
	5215	за 2021г.	42	(16)	-	-	-	(13)	-	-	42	(29)
Многолетние насаждения	5206	за 2022г.	109	(6)	-	-	-	(4)	-	-	109	(10)
	5216	за 2021г.	109	(3)	-	-	-	(3)	-	-	109	(6)
Учено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	6 635	-	(6 635)	-
	5250	за 2021г.	-	21 395	-	(21 395)	-
в том числе:							
Макет ЖК "Одинград" квартал "Семейный"	5241	за 2022г.	-	285	-	(285)	-
	5251	за 2021г.	-	598	-	(598)	-
Офис заселения_Офисное помещение № 5 (№ БТИ 5Н)	5242	за 2022г.	-	662	-	(662)	-
	5252	за 2021г.	-	15 237	-	(15 237)	-
Система видеонаблюдения (МБ 1,2,3,4,5)	5243	за 2022г.	-	1 387	-	(1 387)	-
	5253	за 2021г.	-	-	-	-	-
Система СКУД (охрана, видеонаблюдение ЗП общ)	5244	за 2022г.	-	1 083	-	(1 083)	-
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	-
Блок-контейнер (МДФ)_штаб строительства ЗП 1,2,7	5245	за 2022г.	-	218	-	(218)	-
	5255	за 2021г.	-	-	-	-	-
Система видеонаблюдения (ЗП_офис УК)	5246	за 2022г.	-	1 341	-	(1 341)	-
	5256	за 2021г.	-	-	-	-	-
Система видеонаблюдения (ЗП_штаб строительства)	5247	за 2022г.	-	566	-	(566)	-
	5257	за 2021г.	-	-	-	-	-
Измерительный прибор Nexus Valve BC3 (стройплощадка_для РП)	5248	за 2022г.	-	282	-	(282)	-
	5258	за 2021г.	-	-	-	-	-
Система видеонаблюдения (ЗП 5,6,10_Штаб строительства)	5249	за 2022г.	-	633	-	(633)	-
	5259	за 2021г.	-	-	-	-	-
Кухня 1800*600*2130 (Офис заселения Одинград)		за 2022г.	-	135	-	(135)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Офис продаж Маршала Бирюзова		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	-	1 853	-	(1 853)	-
Кухня (офис заселения)		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	-	108	-	(108)	-
Блок-контейнер 6000*2400*2400		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	-	579	-	(579)	-
Блок-контейнер 4000*2400*2400		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	-	213	-	(213)	-
Блок-контейнер 1500*1500*2400		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	-	163	-	(163)	-
Телевизор Samsung UE55TU7500		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	-	43	-	(43)	-
Защитный борт 1500mm h-350 mm из оргстекла 10мм для макета ЖК Одинград (Штаб строительный)		за 2022г.	-	-	-	-	-



10мм для макета ЖК Одиград (центральный и Лесной кв-л)		за 2021г.	-	70	-	(70)	-
Защитный борт 1500mm h-350 mm из оргстекла 10мм для макета ЖК Одиград (Семейный кв-л)		за 2022г.	-	70	-	(70)	-
		за 2021г.	-	43	-	(43)	-
Прочие		за 2022г.	-	2 461	-	(2 461)	-
		за 2021г.	-		-		-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	947	9 100
в том числе:			
Макет ЖК "Одиград" квартал "Семейный"	5261	285	598
Офис заселения_Офисное помещение № 5 (№ БТИ 5Н)	5262	662	6 651
Офис продаж Маршала Бирюзова	5263	-	1 852
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-



2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	517 732	1 175 855	1 175 855
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Качура Сергей
Анатольевич**
(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 01BCC70E0157AF84A04B46101508C5EAD0
Владелец: КАЧУРА СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ
Действителен: с 24.11.2022 по 24.02.2024
Дата подписания: 30.03.2023 14:02:13



3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрчные - всего	5301	за 2022г.	238 300	-	500	-	-	-	-	238 800	-
	5311	за 2021г.	238 100	-	200	-	-	-	-	238 300	-
в том числе: Акции и вклады	5302	за 2022г.	238 300	-	500	-	-	-	-	238 800	-
	5312	за 2021г.	238 100	-	200	-	-	-	-	238 300	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	238 300	-	500	-	-	-	-	238 800	-
	5310	за 2021г.	238 100	-	200	-	-	-	-	238 300	-



3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Руководитель

(подпись)

**Качура Сергей
Анатольевич**

(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 01BCC70E0157AF84A04B46101508C5EAD0

Владелец: КАЧУРА СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ

Действителен: с 24.11.2022 по 24.02.2024

Дата подписания: 30.03.2023 14:02:13



4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости			
Запасы - всего	5400	за 2022г.	12 840 062	-	17 750 692	(18 604 702)	-	-	X	11 986 052	-
	5420	за 2021г.	9 569 050	-	8 849 598	(5 578 586)	-	-	X	12 840 062	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	27 028	(26 592)	-	-	-	436	-
	5421	за 2021г.	-	-	29 340	(29 340)	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2022г.	257 176	-	2 019 922	(526 818)	-	-	-	1 750 280	-
	5422	за 2021г.	92 665	-	554 728	(390 217)	-	-	-	257 176	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	281 690	(276 268)	-	-	-	5 422	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	612 472	(612 472)	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	473 319	(473 319)	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	462 667	(462 667)	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	414 098	(414 098)	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство. Проект "Одинград" ул. Маршала Бирюзова	5408	за 2022г.	5 884 830	-	-	(5 777 951)	-	-	-	106 879	-
	5428	за 2021г.	3 459 448	-	4 204 287	(1 778 905)	-	-	-	5 884 830	-
Незавершенное строительство. Проект "Одинград" ул. Западная	5409	за 2022г.	3 875 946	-	-	(2 884 964)	-	-	-	990 982	-
	5429	за 2021г.	2 970 928	-	905 018	-	-	-	-	3 875 946	-
Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)		за 2022г.	9 500	-	14 322 942	(5 246 663)	-	-	-	9 085 779	-
		за 2021г.	-	-	1 778 905	(1 769 405)	-	-	-	9 500	-
Проект "Гусарская баллада" (дострой)		за 2022г.	2 770 608	-	-	(2 770 608)	-	-	-	-	-
		за 2021г.	3 046 009	-	447 901	(723 302)	-	-	-	2 770 608	-
Право пользования активом (Земельные участки, аренда)		за 2022г.	42 002	-	23 971	(19 699)	-	-	-	46 274	-
		за 2021г.	-	-	42 002	-	-	-	-	42 002	-



4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	7 810	-	-
в том числе:				
Право пользования активом (Земельные участки, аренда)	5446	7 810	-	-

Руководитель

(подпись)

**Качура Сергей
Анатольевич**

(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 01ВСС70Е0157АF84А04В46101508С5ЕАD0
Владелец: КАЧУРА СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ
Действителен: с 24.11.2022 по 24.02.2024
Дата подписания: 30.03.2023 14:02:13



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва							
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	2 436 221	-	769 580	-	(1 915 578)	-	-	-	-	-	-	1 290 223	(751)	-
	5530	за 2021г.	1 486 451	-	1 335 283	-	(385 513)	-	-	-	-	-	-	2 436 221	-	-
в том числе:																
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	7 788	-	23 525	-	(7 495)	-	-	-	-	-	-	23 818	(209)	-
	5531	за 2021г.	1 632	-	6 701	-	(545)	-	-	-	-	-	-	7 788	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	2 383 072	-	355 590	-	(1 488 559)	-	-	-	-	-	-	1 250 103	(542)	-
	5532	за 2021г.	1 316 625	-	1 277 950	-	(211 503)	-	-	-	-	-	-	2 383 072	-	-
Прочая	5513	за 2022г.	13 414	-	390 485	-	(397 929)	-	-	-	-	-	-	5 950	-	-
	5533	за 2021г.	10 042	-	50 632	-	(47 260)	-	-	-	-	-	-	13 414	-	-
Расчеты по ДДУ	5514	за 2022г.	31 947	-	-	-	(21 595)	-	-	-	X	X	X	10 352	-	-
	5534	за 2021г.	158 152	-	-	-	(126 205)	-	-	-	X	X	X	31 947	-	-
Итого	5500	за 2022г.	2 436 221	-	769 580	-	(1 915 578)	-	-	-	X	X	X	1 290 223	(751)	-
	5520	за 2021г.	1 486 451	-	1 335 283	-	(385 513)	-	-	-	X	X	X	2 436 221	-	-



5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименования показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	(751)	751	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	(209)	209	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	(542)	542	-	-	-	-
прочая	5543						
	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		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность		перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	8 548 837	3 587 620	-	(9 160 327)	-	-	-	-	2 976 130
	5571	за 2021г.	6 744 384	2 502 453	-	(698 000)	-	-	-	-	8 548 837
в том числе:											
кредиты:	5562	за 2022г.	4 911 671	2 109 138	-	(5 425 401)	-	-	-	-	1 696 408
	5572	за 2021г.	2 992 018	2 117 653	-	(198 000)	-	-	-	-	4 911 671
займы	5553	за 2022г.	2 315 238	1 033 565	-	(2 202 353)	-	-	-	-	1 146 450
	5573	за 2021г.	2 723 846	91 392	-	(500 000)	-	-	-	-	2 315 238
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Проценты долгосрочные	5555	за 2022г.	1 295 161	444 917	-	(1 523 385)	-	-	X	X	216 693
	5575	за 2021г.	1 028 520	266 641	-	-	-	-	X	X	1 295 161
Долгосрочные обязательства по аренде	5556	за 2022г.	26 767	-	-	(9 188)	-	-	X	X	17 579
	5576	за 2021г.	-	26 767	-	-	-	-	X	X	26 767
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	10 841 711	3 578 979	-	(1 569 979)	-	-	-	-	12 848 077
	5580	за 2021г.	9 482 814	1 511 519	-	(152 622)	-	-	-	-	10 841 711
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	197 629	282 264	-	(46 104)	-	-	-	-	433 789
	5581	за 2021г.	129 061	145 592	-	(77 024)	-	-	-	-	197 629
авансы полученные	5562	за 2022г.	35 647	275 125	-	(35 647)	-	-	-	-	275 125
	5582	за 2021г.	-	35 647	-	-	-	-	-	-	35 647
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	3 982	28 549	-	(705)	-	-	-	-	31 826
	5583	за 2021г.	1 659	2 670	-	(347)	-	-	-	-	3 982
кредиты	5564	за 2022г.	276	-	-	(276)	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	276	-	-	-	-	-	-	276
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	106	-	-	(106)	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	109 319	143 927	-	(100 481)	-	-	-	-	152 765
	5586	за 2021г.	39 480	70 529	-	(690)	-	-	-	-	109 319
Расчеты застройщика по ДДУ	5567	за 2022г.	10 479 623	2 817 166	-	(1 371 531)	-	-	X	X	11 925 258
	5587	за 2021г.	9 312 508	1 241 570	-	(74 455)	-	-	X	X	10 479 623
Краткосрочное обязательство по аренде	5568	за 2022г.	15 235	29 314	-	(15 235)	-	-	X	X	29 314
	5588	за 2021г.	-	15 235	-	-	-	-	X	X	15 235



Итого	5550	за 2022г.	19 390 548	7 166 599	-	(10 730 306)	-	X	X	X	15 824 207
	5570	за 2021г.	16 227 198	4 013 972	-	(850 622)	-	X	X	X	19 390 548



5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

Руководитель _____
(подпись)

Качура Сергей
Анатольевич
(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 01ВСС70Е0157АF84А04В46101508С5ЕАD0
Владелец: КАЧУРА СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ
Действителен: с 24.11.2022 по 24.02.2024
Дата подписания: 30.03.2023 14:02:13



6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	26 551	28 367
Расходы на оплату труда	5620	125 430	95 562
Отчисления на социальные нужды	5630	32 053	26 044
Амортизация	5640	16 144	15 640
Прочие затраты	5650	3 734 364	4 889 786
Итого по элементам	5660	3 934 542	5 055 399
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(1 498 527)	(3 229 010)
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	2 436 015	1 826 389

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

Руководитель

(подпись)

**Качура Сергей
Анатольевич**

(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 01BCC70E0157AF84A04B46101508C5EAD0

Владелец: КАЧУРА СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ

Действителен: с 24.11.2022 по 24.02.2024

Дата подписания: 30.03.2023 14:02:13



7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	4 710	11 615	(8 932)	-	7 394
в том числе:	5701	-	-	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Качура Сергей
Анатольевич**
(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 01ВСС70Е0157АF84А04В46101508С5ЕАD0
Владелец: КАЧУРА СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ
Действителен: с 24.11.2022 по 24.02.2024
Дата подписания: 30.03.2023 14:02:13



8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	3 290 238	11 714 339	11 714 339
в том числе:				
	5811	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Качура Сергей
Анатольевич**
(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 01ВСС70Е0157АF84А04В46101508С5ЕАD0
Владелец: КАЧУРА СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ
Действителен: с 24.11.2022 по 24.02.2024
Дата подписания: 30.03.2023 14:02:13



9. Государственная помощь

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

Руководитель _____
(подпись)

**Качура Сергей
Анатольевич**
(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 01ВСС70Е0157АF84А04В46101508С5ЕАD0
Владелец: КАЧУРА СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ
Действителен: с 24.11.2022 по 24.02.2024
Дата подписания: 30.03.2023 14:02:13



Письменные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах за 2022 год

ООО «Специализированный застройщик «Просторная долина»

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

1. Основные сведения об организации и собственнике.

Полное фирменное наименование организации – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Просторная долина»

ОГРН 5157746142901

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7725299158.

Организационно-правовая форма/форма собственности ООО «Специализированный застройщик «Просторная долина» - Общество с ограниченной ответственностью, код собственности 16 – частная собственность.

Код причины постановки на учёт (КПП) 503201001.

Основной вид деятельности – ОКВЭД 41.20 - Строительство жилых и нежилых зданий.

Место нахождения (юридический адрес): 143002, Московская обл., Одинцовский р-н, Одинцово г., Акуловская ул., дом № 2А, квартира эт/лит/пом 3/Б2/313.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «Специализированный застройщик «Просторная долина» включает показатели деятельности всех филиалов, представительств и иных подразделений, а именно:

-Обособленное подразделение, расположенное по адресу:

г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 4, к. 139 эт.1.

-Обособленное подразделение, расположенное по адресу:

МО, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Маршала Бирюзова, д. 15а.

-Обособленное подразделение, расположенное по адресу:

МО, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Западная.

Среднесписочная численность работающих в ООО «Просторная долина» составила за отчетный период 58 человека, за предыдущий период – 52 человека.



Руководство текущей деятельностью общества осуществляется единоличным исполнительным органом общества в лице Генерального директора ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ» Качуры Сергея Анатольевича. Исполнительный орган подотчетен совету директоров общества и общему собранию.

Сведения об участниках:

1. ООО «ИНВЕСТПРО-1», ОГРН 1125032008364 - (99,9974%).
2. ПАО «ИНГРАД» ОГРН 1027702002943 – (0,0026%).

Общество является Застройщиком жилого квартала «Одинград», зданий жилого и смешанного назначения, дорожно-транспортных и инженерных сетей и сооружений, социальных объектов, расположенных по адресу: 143002, Московская обл, Одинцовский р-н, Одинцово г, ул. Маршала Бирюзова (Корпус № 1,2,3,4,5,6,7,8), ул. Западная (Корпус № 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11).

В соответствии с Соглашением о реализации инвестиционного проекта от 16.12.2016г. между Администрацией Одинцовского муниципального района Московской области и ООО «Специализированный застройщик «Просторная долина», Общество приняло на себя обязательства по завершению строительства жилого квартала «Гусарская баллада», расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, Одинцово г, ул. Акуловская (Корпус № 17, 24, 25), в том числе социальных объектов и объектов инженерной инфраструктуры, необходимой для обеспечения функционирования данного жилого квартала.

Строительство осуществляется на основании Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Информация и правоустанавливающие документы о деятельности Общества в качестве Застройщика размещена на сайте <https://www.ingrad.ru>

Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем, своевременно погашать свои обязательства, ему не грозит ликвидация или существенное сокращение деятельности.

В соответствии с ч. 5 ст. 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ Общество подлежит обязательному аудиту. Аудит за 2022 г. проводит аудиторская организация ООО «ПрофАудитСодружество», ОРНЗ № 11806076035, на основании заключенного договора оказания аудиторских услуг № 2022-12/28-3005 от 12.12.2022г.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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



Бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «Просторная долина» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- Активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- Выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- Факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).
- Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.
- Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.
- События и условия, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, отсутствуют.
- Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности по оценке организации отсутствуют.
- Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности нет
- Прекращенных операций не имеется.

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

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



2.1 Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

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

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

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

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

Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам приобретения и создания объектов нематериальных активов средств, независимо от срока их погашения отражаются по статье «Нематериальные активы» бухгалтерского баланса. Сумма таких авансов подлежит раскрытию в Пояснении к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах

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

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

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

2.2 Основные средства

Бухгалтерский учет объектов основных средств осуществляется в соответствии с:

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



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

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по видам:

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

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по группам:

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

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

Амортизация основных средств для целей бухгалтерского учета начисляется линейным способом.

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

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

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

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

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.

Наименование показателя	Сроки полезного использования объектов основных средств (число лет)	
	до 1 января 2002 г.	с 1 января 2002 г.
Здания		30
Сооружения и передаточные устройства		
Машины и оборудование		3-15
Транспортные средства		
Другие виды основных средств		2-15
Земельные участки и объекты природопользования		

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 прекращения 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 неukoмплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе - незавершенное производство);
- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

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

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

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

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

Учет вложений в оборотные активы связанных со строительством осуществляется:

- **Заказчиком** в порядке формирования стоимости актива с последующей передачей



капитальных затрат Застройщику (в рамках договора на осуществление функций Заказчика строительства);

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

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

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

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, рассчитывается по средней себестоимости.



2.5 Финансовые вложения

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

Финансовые вложения принимаются к учету по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

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

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

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

Не включаются в 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 ее пользовании или распоряжении в соответствии с условиями договора, принимаются к бухгалтерскому учету в оценке, предусмотренной в договоре и отражаются на забалансовом счете «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

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

2.6 Займы и кредиты

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

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

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

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

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

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

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



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

2.7 Отложенные налоги

При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

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 по обычным видам деятельности отражаются по кредиту счета 90 «Продажи».

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

Прочими доходами являются:

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



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

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

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

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



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

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

1. Выбор метода определения Текущего налога (п.22 ПБУ 18/02)
 - на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.
2. Особенности признания отложенных обязательств: Общество не признает отложенные налоговые обязательства в отношении временных разниц, возникших в отношении инвестиций в дочерние компании при условии осуществления контроля над сроками восстановления соответствующих налогооблагаемых временных разниц, а также при существовании вероятности того, что в обозримом будущем временная разница не будет восстановлена (п.39 МСФО « IAS» 12).

2.12 ИЗМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ В СВЯЗИ С ИЗМЕНЕНИЕМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

С 01.01.2022 г. введены Федеральные стандарты бухгалтерского учета:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н);
Переход на применение ФСБУ 6/2020 осуществляется альтернативно по состоянию на 01.01.2022 года (п. 49 ФСБУ 6/2020, п. 15 ПБУ 1/2008), с единовременной корректировкой балансовой стоимости объектов основных средств на дату перехода и без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности.

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

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

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

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

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



3. ПОРЯДОК СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ И ОПИСАНИЕ СИСТЕМЫ ВЕДЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Бухгалтерская отчетность за 2022 год сформирована Обществом в соответствии с требованиями действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский и налоговый учет осуществляется на основании Положения об учетной политике в целях бухгалтерского и налогового учета ООО «Специализированный застройщик «Просторная долина».

3.1 Порядок формирования показателей отдельных строк отчетности

- Выручка от реализации, прочие доходы по обычным видам деятельности, отражаются по строке 2110 «Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей)» Отчета о финансовых результатах.
- Фактические суммы управленческих расходов признаются в отчетном периоде в соответствии с Учетной политикой Застройщика и отражаются по строке 2220 Отчета о финансовых результатах.
- В Отчете о финансовых результатах выручка, прочие доходы и расходы раскрываются развернуто.

3.2 Целевое финансирование

По договорам долевого участия, предусмотрены расчёты с применением счетов эскроу, исходя из того, что депонируемые на счете эскроу средства дольщиков не являются собственностью застройщика, застройщик не вправе ими распорядиться. Соответственно, денежные средства не являются активом организации в понимании, изложенном в п. 7.2 и п. 8.1 Концепции бухгалтерского учёта в рыночной экономике России (одобрена Методологическим советом по бухгалтерскому учету при Минфине РФ, Президентским советом ИПБ 29.12.1997).

С целью контроля расчетов с дольщиками по договорам долевого участия, по факту регистрации ДДУ обязательство перед дольщиками отображаются по счету 86 «Целевое финансирование» и дебиторскую задолженность по оплате ДДУ по счету 76 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами». Денежные средства, поступившие на счета эскроу, отражаются за балансом с применением забалансового счета 014 «Средства дольщиков на эскроу-счетах». В бухгалтерской отчетности сальдовые остатки по Дт счета 76 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами» и Кт счета 86 «Целевое финансирование» по ДДУ, расчеты по которым предусмотрены с применением счетов эскроу, показывать свернуто. После раскрытия счетов эскроу целевое финансирование отражается как полученное застройщиком, соответственно, подлежит раскрытию в бухгалтерской отчетности.

По состоянию на 31.12.2022 г. заключено договоров долевого участия, расчеты по которым предусмотрены с применением счетов эскроу, отраженных на сч. 86.33.1, на сумму 2 911 453 тыс.руб. Дебиторская задолженность по оплате ДДУ, расчеты по которым предусмотрены с применением счетов эскроу отраженная по дебету счета 76.33.3, составляет 2 911 453 тыс.руб. Поступившие денежные средства на счета эскроу, отраженные за балансом на счете 014 «Средства дольщиков на эскроу-счетах» составляют 939 692 тыс.руб.



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

- В 2022 году не производилось исправление существенных ошибок прошлых лет (не выявлено).
- В связи с началом применения в 2022 году ФСБУ 6 «Основные средства» и ФСБУ 25 «Бухгалтерский учет аренды» внесены корректировки в строки 1150 и 1180 раздела I, строку 1210 раздела II, строку 1370 раздела III, строки 1420 и 1450 раздела IV бухгалтерского баланса для обеспечения сопоставимости данных бухгалтерской отчетности за 2022 и 2021гг. Результаты корректировки представлены в таблице:

Раздел Бухгалтерского баланса	Строка табличных Пояснений	На 31.12.2021	Изменения	На 31.12.2021
Раздел 1 «Внеоборотные активы»	1150 «Основные средства»	83 951	(2 650)	81 301
Раздел 1 «Внеоборотные активы»	1180 «Отложенные налоговые активы»	44 800	125	44 925
Раздел II «Оборотные активы»	1210 «Запасы»	12 798 060	42 002	12 840 062
Раздел III «Капитал и резервы»	1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»	(251 572)	(2 156)	(253 728)
Раздел IV «Долгосрочные обязательства»	1420 «Отложенные налоговые обязательства»	89 091	(369)	88 722



Раздел IV «Долгосрчные обязательства»	1450 «Долгосрчное обязательство по аренде»	0	26 767	26 767
Раздел V «Краткосрочные обязательства»	1550 «Краткосрочные обязательства по аренде»	0	15 235	15 235

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

4.1 Основные средства

Сведения об основных средствах представлены в Пояснении 2 к Бухгалтерской отчетности за 2022 г. 2.1. «Наличие и движение основных средств», 2.2. «Незавершенные капитальные вложения».

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

Группа основных средств	Балансовая стоимость на 31.12.2022	Балансовая стоимость на 31.12.2021	Изменения, в том числе в результате переоценки/ списания
Инвестиционная недвижимость (неамортизируемые ОС)			
Прочие основные средства (амортизируемые ОС), в т.ч.:	72 833	81 301	
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			
ИТОГО (строка 1150 Баланса)	72 833	81 301	

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



4.1.2.Аренда.

Краткосрочные договоры аренды.

Основные средства, полученные в аренду, учитываются на забалансовом счете «Арендованные основные средства»: земельные участки - по кадастровой стоимости объектов аренды, помещения – по годовой стоимости аренды. Сведения о полученных основных средствах, числящихся за балансом, отражены в Пояснениях 2.4 «Иное использование основных средств» к Бухгалтерскому балансу за 2022 г.

Арендованный объект	Стоимость
Нежилые помещения (не признаны в составе ППА: срок аренды не превышает 12 месяцев, арендодатель в праве ответить отказом на продление срока аренды) :	23 612
Аренда офиса г. Москва, Краснопролетарская 2/4.	13 242
Аренда офиса г. Москва, Краснопролетарская 4.	9 274
Нежилое помещение (офис) 53,76 кв.м. г. Одинцово, Маршала Бирюзова, 15	1 096
Движимое имущество:	300
Электроустановка: КТПН с трансформатором ТМГ 1000/10/0,4кВА	300
Земельные участки (не признаны в составе ППА: расчет стоимости аренды по кадастровой стоимости земельных участков, срок действия аренды истекает 31.12.2022г.):	493 820

4.2 Запасы

Структура и движение запасов строка 1210 Бухгалтерского баланса отражены в Пояснении №4 Приложение к Бухгалтерской отчетности за 2022 год.

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

Наименование	ППА 31.12.2022	ППА 31.12.2021	Арендные обязательства	Проценты по аренде
Аренда земельных участков (17.02.22-30.09.24)	46 274	42 002	49 050	2 156
ИТОГО	46 274	42 002	49 050	2 156

Земельные участки, находящиеся в залоге, отражены в Пояснениях 4.2 «Запасы в залоге» к Бухгалтерскому балансу за 2022г. Раскрытие информации по земельным участкам, находящимся в залоге, отражено в разделе 4.11 «Обеспечение обязательств» настоящих Пояснений.

Процентная ставка для определения ППА рассчитана на основании ставки по кредитам, действующей за соответствующий период, по которой Общество привлекло или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком договора аренды.

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



4.3 Дебиторская и кредиторская задолженность

Сведения о структуре и движении дебиторской и кредиторской задолженности Общества (строки 1230 и 1510,1520 Баланса) за отчетный и предшествующий периоды представлены в Приложении №5 к Бухгалтерской отчетности 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности». В Бухгалтерском балансе дебиторская задолженность отражена за минусом резерва по сомнительным долгам, который раскрыт в таблице 5.2 Пояснений 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» к Бухгалтерскому балансу за 2022г.

В таблице расшифрованы наиболее существенные суммы:

Наименование организации / Договор	Сумма, тыс. руб.
Дебиторская задолженность:	
Расчеты по ДДУ (задолженность физлиц по договорам долевого участия, заключенным на условиях предоставления рассрочки по оплате)	10 352
ООО «ИР Девелопмент»	668 996
АО «Одинцовская теплосеть»	406 538
Кредиторская задолженность:	
Расчеты по ДДУ (обязательства организации по договорам долевого участия), в том числе:	11 925 258
ул. Западная, Корпус 1	3 271 512
ул. Западная, Корпус 2	1 142 198
ул. Западная, Корпус 3	1 397 023
ул. Западная, Корпус 4	1 663 906
ул. Западная, Корпус 7	1 420 464
ул. Западная, Корпус 8	1 329 371
ул. Западная, Корпус 9	1 640 124
ул. Маршала Бирюзова, Корпус 2	6 223
ул. Маршала Бирюзова, Корпус 4	41 956
ул. Маршала Бирюзова, Корпус 5	12 481
ПАО "Инград" Соглашение о предоставлении поручительства по ДДУ от 17.09.2020г.	193 796
ООО «Инград Недвижимость»	111 409

4.4 Финансовые вложения

Наличие и движение финансовых вложений отражено в Пояснениях 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» к Бухгалтерскому балансу за 2022г.

За период 2022 - 2021гг. Общество имеет следующие финансовые вложения, тыс. руб.:

Наименование организации / Договор	2021г.	2022г.
Долгосрочные финансовые вложения:		
ООО "ИНВЕСТПРО-1". Вклад в уставный капитал.	200 000	
Долгосрочные финансовые вложения:		



ООО "ИНВЕСТПРО-1". Вклад в имущество	38 300	500
Итого	238 300	238 800

4.5 Денежные средства

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

Увязка сумм бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств, тыс. руб.		
Показатель	на 31.12.2021г.	на 31.12.2022г.
Остаток денежных средств (Отчет о движении денежных средств)	3 094 546	289 043
Остаток денежных средств (Бухгалтерский баланс)	1 353 044	289 043
в том числе:		
Денежные средства	1 353 044	289 043

Ограничений на использование денежных средств на отчетные даты нет.

В течение отчетного периода организация перечислила авансы за продукцию (работы, услуги) в размере 3 835 805 тыс. руб., и получила авансы от покупателей и заказчиков в размере 1 309 399 тыс. руб.

В течение предыдущего отчетного периода организация перечислила авансы за продукцию (работы, услуги) в размере 5 460 542 тыс. руб., авансы от покупателей и заказчиков получены в размере 555 501 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.21г. года организация разместила депозитные вклады в кредитных организациях на сумму 1 338 500 тыс. руб. (Приложение №1).

По состоянию на 31.12.2022г. организация не имеет депозитных вкладов.

4.6 Прочие оборотные активы

В составе прочих оборотных активов за 2022г. отражены следующие активы:

Условный доход в виде непредъявленной к оплате выручки, начисленной в целях равномерности признания доходов в размере 2 268 624 тыс. руб.,

Расходы будущих периодов в размере 8 тыс. руб.,

Прочие оборотные активы в размере 793 тыс. руб.

Расшифровка условного дохода за 2022-2021гг. представлена в таблице:



Условный доход	На 31.12.2022г	Начислено за 2022г.	На 31.12.2021г	Начислено за 2021г.
Проект «Одинград» ул. Западная				
Корпус № 1	-	-	492 561	186 762
Корпус № 2	-	-	210 357	98 944
Корпус № 7	-	-	192 880	111 747
Корпус № 3	-	-	182 647	125 833
Корпус № 4	-	-	215 506	156 939
Корпус № 5	57 806	47 185	10 621	6 243
Корпус № 6	67 672	61 975	5 367	3 064
Корпус № 8	-	-	155 975	82 952
Корпус № 9	-	-	200 504	128 159
Корпус № 10	57 369	47 746	9 623	5 530
Корпус № 11	5 126	4 173	952	952
Проект «Одинград» ул. Маршала Бирюзова				
Корпус № 1	-	-	260 336	151 526
Корпус № 2	-	-	205 318	95 490
Корпус № 3	-	-	212 682	104 453
Корпус № 4	-	-	129 382	96 240
Корпус № 5	-	-	128 295	88 296

4.7 Капитал и резервы

Размер уставного капитала Общества на дату окончания последнего отчетного периода составляет 388 840 тыс.руб., капитал оплачен полностью.

Нераспределенная прибыль (убыток) на 31.12.2022 составил (83 887)тыс. руб., на 31.12.2021 – (253 728) тыс. руб.

4.8 Долгосрочные обязательства

Кредиты и займы

По строке 1410 по состоянию на 31.12.2021г. и на 31.12.2022г. отражена долгосрочная задолженность по кредитам, займам.

По строке 1510 «Заемные средства» отражены проценты, начисленные на 31.12.2021г. и на 31.12.2022г.



Операции по кредитам и займам за 2021-2022гг. отражены в Приложении №4.

По строке 1450 «Прочие обязательства» учтены долгосрочные обязательства по арендованному имуществу. Расшифровка долгосрочных обязательств по арендованному имуществу отражена в Пояснениях 5.3. «Наличие и движение кредиторской задолженности» к Бухгалтерскому балансу за 2022г.

4.9 Финансовые результаты деятельности

Наименование показателя	На 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.
Доходы: тыс.руб.		
Выручка, в т.ч.	2 978 471	2 029 751
Условный доход застройщика	161 080	970 301
Выручка (введенные в эксплуатацию объекты)	2 770 836	1 005 177
Прочие доходы, в том числе:	46 555	118 763
Проценты к получению	41 160	118 339
Расходы, тыс.руб.		
Себестоимость продаж	(1 974 737)	(1 415 593)
Коммерческие расходы	(451 748)	(380 675)
Проценты к уплате	(240 535)	(508 204)
Прочие расходы, в т.ч.	(132 916)	(30 342)
Налог на имущество	(1 128)	(553 116)
Штрафы, пени по договорам	(92 791)	(1 442)
Услуги банка	(7 879)	(1 337)
Прибыль (убыток) до налогообложения	169 841	(216 421)

Информация о затратах (расходах на продажу) представлена в Приложениях к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности Таблица 6 «Затраты на производство».

4.10 Проектное финансирование с применением эскроу-счетов

В 2019г. организация открыла эскроу-счет в ПАО «Московский кредитный банк»; по состоянию на 31.12.2022 г. сумма денежных средств дольщиков составляет 939 692 тыс.руб. по состоянию на 31.12.2021г. сумма денежных средств дольщиков составляла 5 456 578 тыс.руб., данные суммы отражены на забалансовом счете 014 «Средства дольщиков на эскроу-счетах».

Проектное финансирование по заключенным договорам долевого участия 2022 г. с использованием эскроу-счетов представлено в таблице:



тыс. руб.

Объекты целевого финансирования	Остаток заключенных договоров с использованием эскароу-счета на 31 декабря 2022г.	Заключено договоров с использованием эскароу-счета за 2022г.	Остаток заключенных договоров с использованием эскароу-счета на 31 декабря 2021г.
Корпус № 3	-	129 916	1 287 851
Корпус № 4	-	121 687	1 574 525
Корпус № 8	-	196 463	1 135 882
Корпус № 9	-	196 850	1 458 320
Корпус № 5	311 917	311 917	
Корпус № 6	354 751	354 751	
Корпус № 10	273 024	273 024	
Итого:	939 692	1 584 608	5 456 578

4.11 Обеспечение обязательств

Сведения об обеспечении обязательств за 2022-2020 г. представлены в Пояснениях 8 «Обеспечение обязательств» к Бухгалтерскому балансу за 2022г.

В обеспечение обязательств Общества по кредитному договору 0421/22 от 16.02.2022 заключенному с ПАО «МКБ», подписаны следующие договоры:

- Договор залога недвижимости № 042103/22 от 23.05.2022г. на передачу в залог ПАО «МКБ» право аренды следующих земельных участков:

1. Право аренды земельного участка общей площадью 40 200 (Сорок тысяч двести) +/- 70 (Семьдесят) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), кадастровый (или условный) номер: 50:20:0030114:1150, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Северная (далее – «Земельный участок 1» / «Предмет залога 1»).

2. Право аренды земельного участка общей площадью 43 (Сорок три) +/- 2 (Два) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), кадастровый (или условный) номер: 50:20:0040111:2907, расположенного по адресу: 143002 Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Западная, Российская Федерация (далее – «Земельный участок 2» / «Предмет залога 2»).

3. Право аренды земельного участка общей площадью 27 (Двадцать семь) +/- 2 (Два) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), кадастровый (или условный) номер: 50:20:0040111:2908, расположенного по адресу: 143002 Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Западная, Российская Федерация (далее – «Земельный участок 3» / «Предмет залога 3»).

4. Право аренды земельного участка общей площадью 14 (Четырнадцать) +/- 1 (Один) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), кадастровый (или условный) номер: 50:20:0040111:2909, расположенного по адресу: 143002 Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Западная, Российская Федерация (далее – «Земельный участок 4» / «Предмет залога 4»).

5. Право аренды земельного участка общей площадью 13806 (Тринадцать тысяч восемьсот шесть) +/- 41 (Сорок один) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования (или условный) номер: 50:20:0040111:2910, расположенного по адресу: 143002 Московская



область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Западная, Российская Федерация (далее – «Земельный участок 5» / «Предмет залога 5»).

6. Право аренды земельного участка общей площадью 7996 (Семь тысяч девятьсот девяносто шесть) +/- 31 (Тридцать один) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: Хранение автотранспорта (2.7.1), кадастровый (или условный) номер: 50:20:0040111:2911, расположенного по адресу: 143002 Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Западная, Российская Федерация (далее – «Земельный участок 6» / «Предмет залога 6»).

7. Право аренды земельного участка общей площадью 2203 (Две тысячи двести три) +/- 16 (Шестнадцать) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: Предоставление коммунальных услуг (3.1.1), кадастровый (или условный) номер: 50:20:0040111:2912, расположенного по адресу: 143002 Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Западная, Российская Федерация (далее – «Земельный участок 7» / «Предмет залога 7»).

8. Право аренды земельного участка общей площадью 1401 (Одна тысяча четыреста один) +/- 13 (Тринадцать) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: Обслуживание жилой застройки (2.7), кадастровый (или условный) номер: 50:20:0040111:2913, расположенного по адресу: 143002 Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Западная, Российская Федерация (далее – «Земельный участок 8» / «Предмет залога 8»).

9. Право аренды земельного участка общей площадью 64 (Шестьдесят четыре) +/- 3 (Три) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: Предоставление коммунальных услуг (3.1.1), кадастровый (или условный) номер: 50:20:0040111:2914, расположенного по адресу: 143002 Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Западная, Российская Федерация (далее – «Земельный участок 9» / «Предмет залога 9»).

10. Право аренды земельного участка общей площадью 10 (Десять) +/- 1 (Один) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), кадастровый (или условный) номер: 50:20:0040111:2915, расположенного по адресу: 143002 Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Западная, Российская Федерация (далее – «Земельный участок 10» / «Предмет залога 10»).

11. Право аренды земельного участка общей площадью 2271 (Две тысячи двести семьдесят один) +/- 17 (Семнадцать) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: Спорт (5.1), кадастровый (или условный) номер: 50:20:0040111:2917, расположенного по адресу: 143002 Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Западная, Российская Федерация (далее – «Земельный участок 11» / «Предмет залога 11»).

12. Право аренды земельного участка общей площадью 81 (Восемьдесят один) +/- 3 (Три) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: Предоставление коммунальных услуг (3.1.1), кадастровый (или условный) номер: 50:20:0040111:2918, расположенного по адресу: 143002 Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Западная, Российская Федерация (далее – «Земельный участок 12» / «Предмет залога 12»).

13. Право аренды земельного участка общей площадью 2210 (Две тысячи двести десять) +/- 16 (Шестнадцать) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования (12.0), кадастровый (или условный) номер: 50:20:0040111:2919, расположенного по адресу: 143002 Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Западная, Российская Федерация (далее – «Земельный участок 13» / «Предмет залога 13»).



область, Одинцовский р-н, г Одинцово, ул. Западная, Российская Федерация (далее – «Земельный участок 13» / «Предмет залога 13»).

14. Право аренды земельного участка общей площадью 2646 (Две тысячи шестьсот сорок шесть) +/- 18 (Восемнадцать) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1), кадастровый (или условный) номер: 50:20:0040111:2920, расположенного по адресу: 143002 Московская область, Одинцовский р-н, г Одинцово, ул. Западная, Российская Федерация (далее – «Земельный участок 14» / «Предмет залога 14»).

15. Право аренды земельного участка общей площадью 2398 (Две тысячи триста девяносто восемь) +/- 17 (Семнадцать) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1), кадастровый (или условный) номер: 50:20:0040111:2921, расположенного по адресу: 143002 Московская область, Одинцовский р-н, г Одинцово, ул. Западная, Российская Федерация (далее – «Земельный участок 15» / «Предмет залога 15»).

16. Право аренды земельного участка общей площадью 536 (Пятьсот тридцать шесть) +/- 8 (Восемь) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), кадастровый (или условный) номер: 50:20:0040111:2922, расположенного по адресу: 143002 Московская область, Одинцовский р-н, г Одинцово, ул. Западная, Российская Федерация (далее – «Земельный участок 16» / «Предмет залога 16»).

17. Право аренды земельного участка общей площадью 31 (Тридцать один) +/- 2 (Два) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования (12.0), кадастровый (или условный) номер: 50:20:0040111:2923, расположенного по адресу: 143002 Московская область, Одинцовский р-н, г Одинцово, ул. Западная, Российская Федерация (далее – «Земельный участок 17» / «Предмет залога 17»).

Общая оценочная стоимость предмета залога – 3 189 436 тыс. руб.

- Договор залога недвижимости № 042104/22 от 23.05.2022г. на передачу в залог следующее недвижимое имущество:

земельный участок общей площадью 2400 (Две тысячи четыреста) +/- 17 (Семнадцать) кв. м, категория земель: Земли населённых пунктов; разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), кадастровый (или условный) номер 50:20:0040111:2548, расположенный по адресу: Московская область, р-н Одинцовский, п Красный Октябрь (далее – «Предмет залога» / «Земельный участок»).

Предмет залога принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве собственности на основании решения об образовании земельных участков путем объединения исходных земельных участков от 26.04.2018г. и Заявления о государственной регистрации прав на недвижимое имущество № 50-50/020-50/020/009/2018-31493 от 14.06.2018г.

Оценочная стоимость предмета залога – 100 803 тыс. руб.

4.12 Оценочные обязательства

Сведения об оценочных обязательствах за 2022-2020гг. представлены в Пояснениях 7 «Оценочные обязательства» к Бухгалтерскому балансу за 2022г.



В 2022 г. создан резерв на оплату ежегодных отпусков в сумме 11 615 тыс.руб., использовано резерва в сумме 8 932 тыс.руб. остаток неиспользованного резерва на 31.12.2022 г. составляет 7 393 тыс.руб.

Наименование показателя	Начислено за 2022г.	Погашено за 2022г.	Остаток на 31.12.2022г.	Начислено за 2021г.	Погашено за 2021г.	Остаток на 31.12.2021г.
Резерв ежегодных отпусков	11 615	8 932	7 393	8 504	7 274	4 710

4.13 Текущий налог на прибыль

Расчет суммы текущего налога на прибыль (текущего налогового убытка) за 2021-2022г. представлен в таблице:

тыс. руб.

Наименование показателя	2021 г.	2022 г.
Валовая прибыль (убыток)	614 158	(1 003 734)
Прибыль (убыток) от продаж	203 362	542 456
Прибыль (убыток) до налогообложения	(216 421)	212 264
Налог на прибыль, в том числе:	38 421	(42 423)
текущий налог на прибыль	-	(24 548)
Отложенный налог на прибыль	38 421	(17 875)
Чистая прибыль (убыток)	(178 000)	169 841

5. Информация о сделках со связанными сторонами

Перечень всех связанных сторон ГК ИНГРАД приведен в открытых источниках на сайте:
<https://www.ingrad.ru/pages/pao/>

Конечным бенефициаром Общества является Авдеев Р.И.

Операции со связанными сторонами отражены в следующих приложениях:

Приложение №2 - Операции по закупке товаров, работ, услуг и сальдо расчетов со связанными компаниями

Приложение №3 - Займы, выданные / полученные связанными сторонами

6. Информация о вознаграждении руководящим сотрудникам/организациям

Информация о вознаграждении ЕИО Управляющая организация ООО "ИНГРАД-КАПИТАЛ" представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование показателя	за 2021г.	за 2022г.
Вознаграждение ЕИО Управляющая организация ООО "ИНГРАД-КАПИТАЛ"	12 000	12 000



7. Информация об участии в совместной деятельности

Общество не ведет совместную деятельность с другими организациями и не имеет заключенных (действующих) договоров, условиями которых устанавливается распределение между участниками обязанностей по финансовой и иной совместно осуществляемой деятельности с целью получения экономических выгод или дохода.

8. Информация по сегментам

Организация в соответствии с п.3 ПБУ 12/2000 не предоставляет информацию по сегментам.

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.

В отчетном году Общество не принимало решения о прекращении какого-либо вида деятельности.

9. Государственная помощь

В отчетном году, а также в предшествующих отчетных периодах, Общество не получало (не использовало) экономических выгод в виде государственной помощи, в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества).

10. 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.

11. 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.

12. 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.



тыс.руб.

Кредитная организация	Ставка по депозиту, %	Сумма депозита, тыс. руб.		
		на 31 декабря 2022 г.	на 31 декабря 2021 г.	на 31 декабря 2020 г.
ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"	3,25 - 6,55	-	1 338 500	3 084 300



Операции по закупке товаров, работ, услуг и сальдо расчетов с компаниями

2022г., тыс. руб.

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2021г.	Поступление товаров, принятие работ и услуг	Выплата денежных средств	Остаток по расчетам 31 декабря 2022г.		Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам	Форма расчетов
				в течение 12 месяцев	свыше 12 месяцев			
Приобретение услуг, работ								
Общество - участник (владеет менее 50% капитала отчитывающейся организации)								
АО "ИНГРАД"								безналичная
Другие связанные стороны								
ООО "ИНВЕСТИЦИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО" В	-15 600	32 000	-19 500	-3 100				безналичная
ООО "ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ"	-221 635	782 220	-446 003	114 582				безналичная
ООО "ИНГРАД ПОЙНТ"	1 861	32 410	-28 430	5 841				безналичная
ООО "ИНГРАД-КАПИТАЛ"	3 000	18 000	-15 000	6 000				безналичная
ООО "ИР ДЕВЕЛОПМЕНТ"	- 1172223	5 032 464	-4 494 961	- 634 720				безналичная
ООО "КП "МАРТЕМЬЯНОВО"	86			86				безналичная
ООО "ОСЕННИЙ КВАРТАЛ"	19 652	24	-300	19 376				безналичная
ПАО "ИНГРАД"	136 963	60 341	-3 505	193 799				безналичная
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МАРТЕМЬЯНОВО"	135			135				безналичная
Итого	-1247761	5 957 459	-5 007 699	-298 001				



2021г.,тыс.руб.

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2020г.	Поступление товаров, принятие работ и услуг	Выплата денежных средств	Остаток по расчетам 31 декабря 2021г.		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 услуг, работ								
Общество - участник (владеет менее 50% капитала отчитывающейся организации)								
АО "ИНГРАД"	34 883		34 883					безналичная
Другие связанные стороны								безналичная
ООО "ИНВЕСТИЦИИ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО"	- 9500	32 000	38 100	-15 600				безналичная
ООО "ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ"	- 146 389	776 501	851 747	-221 635				безналичная
ООО "ИНГРАД ПОЙНТ"	- 2 031	43 788	43 618	-1 861				безналичная
ООО "ИНГРАД-КАПИТАЛ"	25 598	46 598	69 196	3 000				безналичная
ООО "ИР ДЕВЕЛОПМЕНТ"	- 860 885	6 792 228	7 103 566	-1 172 223				безналичная
ООО "КП "МАРТЕМЬЯНОВО"	86			86				безналичная
ООО "ОСЕННИЙ КВАРТАЛ"	19 404	7 379	7 131	19 652				безналичная
ПАО "ИНГРАД"	45 999	90 964		136 963				безналичная
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МАРТЕМЬЯНОВО"	135			135				безналичная
Итого	- 892 700	7 789 458	8 148 241	-1 251 483				



Займы, выданные / полученные связанными сторонами

2022г., тыс.руб.

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2021г.	Поступление денежных средств	Выплата денежных средств	Остаток по расчетам 31 декабря 2022г.		Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам	Форма расчетов
				в течение 12 месяцев	свыше 12 месяцев			
Займы полученные								
Основное общество - участник (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)								
ООО "ИНВЕСТПРО-1"								
Общество - участник (владеет менее 50% капитала отчитывающейся организации)								
ПАО "ИНГРАД"	2 315 238	1 033 564	2 202 352		1 146 450			безналичная
Займы выданные								
Основное общество - участник (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)								
								безналичная
Итого	2 315 238	1 033 564	2 202 352		1 146 450			



2021г., тыс.руб.

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2020	Поступление денежных средств	Выплата денежных средств	Остаток по расчетам 31 декабря 2021		Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам	Форма расчетов
				в течение 12 месяцев	свыше 12 месяцев			
Займы полученные								
Основное общество - участник (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)								
								безналичная
Общество - участник (владеет менее 50% капитала отчитывающейся организации)								
								Соглашение об уступке прав требования от 31.10.2019г.
Другие связанные стороны								
ПАО "ИНГРАД"	2 723 846	91 392	500 000	2 315 238				Соглашение об уступке прав требования от 31.10.2019г.
Займы выданные								
Основное общество - участник (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)								
								безналичная
Итого	2 723 846	91 392	500 000	2 315 238				



КРЕДИТЫ и ЗАЙМЫ

тыс.руб.

Виды заемных средств/ Контрагент	% ставка (КС- ключевая ставка)	Задолженность на 31 декабря 2020г.	Получено заемных средств	Начислено %%	Возвращено заемных средств, погашено процентов	Задолженность на 31 декабря 2021г.	Получено заемных средств	Начислено %%	Возвращено заемных средств, погашено процентов	Задолженность на 31 декабря 2022г.
Обеспеченные кредиты:										
ПАО «Мосоковский кредитный банк»:		3 002 283	2 117 653	246 021	438 836	4 927 121				
4366/17 от 07.12.2017	КС + 6%	1 642 531		191 799	188 182	1 646 148		146 276	1 792 424	-
КД №1063 от 01.11.2019	4,0%-10,5%	950 912	1 888 636	170		2 839 718	471 491	115	3 311 324	-
0925/19 от 24.09.2019	КС + 5%	408 838	229 017	55 354	251 954	441 255	-	35 045	476 300	-
0421/22 от 16.02.22	КС + 3%	-	-	-	-	-	1 637 647	25 101	42 238	1 620 510
Займы полученные										
ПАО «ИНГРАД»		3 742 208	91 392	366 817	605 193	3 595 224	893 815	237 436	3 388 434	1 338 041
Договор №ПАО ПД/0922 от 09.09.2022	КС + 0,2%	-	-	-	-	-	175 850	828	32 487	144 191
Договор займа от 19.11.20	КС+2%	110 176	29 746	10 534		150 456		10 733	161 189	-
УТП от 31.10.2019. Дог №И/ЛД-П(ЗП) от 10.05.17	15	244 148		26 715		270 863		13 248	284 111	-
УТП от 31.10.2019. Дог №И/ЛД-П(МБ) от 10.05.17	15	95 738		9 922		105 660	130 000	7 966	243 626	-
УТП от 31.10.2019. Дог №И/ЛД-Пр(ГБ) 10.01.18	9,75	584 269		33 189	605 193	12 266		165	12 431	-
УТП от 31.10.2019. Дог №И/ЛД-Пр(ЗП) от 10.05.17	15	137 239	61 646	23 018		221 903	333 239	68 817		623 959
УТП от 31.10.2019. Дог №И/ЛД-Пр(МБ) от 10.05.17	15	68 137		6 791		74 929	254 726	30 759		360 414
УТП от 31.10.2019. Дог	10	1 553		130		1 683		64	1 747	-



№ИН-ПД-1942 от 04.09.18.										
-----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

УТП от 31.10.2019. Дог ИН-ПД-1943 от 04.09.2018	10	239		20		259		10	269	-
УТП от 31.10.2019. Дог №ИН-ПД-1944 от 04.09.2018	10	16 027		1 347		17 374		668	18 042	-
УТП от 31.10.2019. Дог б/н от 12.12.2017	15	2 287 946		236 550		2 524 496		99 968	2 414 987	209 477
УТП от 31.10.2019. Дог б/н от 21.12.2016	15	196 735		18 600		215 335		4 210	219 545	-



тыс.руб.

Наименование показателя	2022 г.	2021г.
Сумма процентов, начисленная за период:		
Сумма процентов, включенная в расходы текущего периода	240 535	508 204
Сумма капитализируемых процентов	205 267	246 021
Сумма процентов, включаемых в стоимость инвестиционного актива по займам, кредитам, взятым на цели приобретения (сооружения) инвестиционного актива	205 267	246 021

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 01BCC70E0157AF84A04B46101508C5EAD0

Владелец: КАЧУРА СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ

Действителен: с 24.11.2022 по 24.02.2024

Дата подписания: 30.03.2023 14:02:18





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

Подписи отправителя:



Владелец сертификата: организация, сотрудник

ООО "ПРОАУДИТСОДРУЖЕСТВО"
АФАНАСЬЕВА НАТАЛЬЯ ВЯЧЕСЛАВОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

Сертификат: серийный номер, период действия

01C322F6009DAF14B3465034859E198679
с 02.02.2023 17:46 по 02.05.2024 17:46 GMT+03:00

Дата и время подписания

31.03.2023 11:52 GMT+03:00
Подпись соответствует файлу документа