

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

Организация	<b>Акционерное общество "Специализированный застройщик "Инград"</b>	по ОКПО	<b>90567874</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7702842787</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	<b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>127006, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул Краснопролетарская, д. 4, этаж 5, ком. 39</b>				

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	300	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	32 805	636	227
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	8 158 905	7 517 274	7 559 620
	в том числе:				
	Долевые финансовые вложения	11701	7 350 264	7 350 274	7 350 274
	Долговые финансовые вложения	11702	808 641	167 000	209 346
	Отложенные налоговые активы	1180	2 505 735	2 535 264	2 548 126
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	10 697 745	10 053 174	10 107 973
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	2 992 212	1 807 886	925 207
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12101	2 808 314	1 461 361	535 497
	Право пользования активом	12102	183 898	346 525	389 710
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 290	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	4 908 529	9 364 731	9 168 650
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	624 475	118 598	27 900
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	445 877	8 502 855	8 487 435

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	3 838 177	743 278	653 315
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	373 064	245 897	1 838 951
	в том числе: Долговые финансовые вложения	12401	373 064	245 897	1 838 951
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	20 535	18 035	3 975
	в том числе: Денежные средства	12501	985	1 485	3 975
	Денежные эквиваленты	12502	19 550	16 550	-
	Прочие оборотные активы	1260	390 903	6	14
	в том числе: Непредъявленная выручка		390 866	-	-
	Итого по разделу II	1200	8 687 533	11 436 555	11 936 797
	<b>БАЛАНС</b>	1600	19 385 278	21 489 729	22 044 770

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10 000 100	10 000 100	10 000 100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	500	500	500
	Резервный капитал	1360	1 264	1 264	5
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 199 176)	(3 249 832)	(3 235 744)
	Итого по разделу III	1300	7 802 688	6 752 032	6 764 861
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	85 500	773 826	-
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	85 500	773 826	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	54 882	104 225	120 295
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	187 079	331 372	361 527
	в том числе:				
	Долгосрочные арендные обязательства		187 079	331 372	361 527
	Итого по разделу IV	1400	327 461	1 209 423	481 822
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	61 886	2 442 179	4 057 069
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	61 500	1 773 316	3 658 396
	Проценты по краткосрочным займам	15102	224	638 342	398 673
	Проценты по долгосрочным займам	15103	162	30 521	-
	Кредиторская задолженность	1520	11 174 698	11 057 423	10 712 601
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	512 722	360 852	87 916
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	9 530	37 160	60 937
	Расчеты по налогам и сборам	15203	5 477	4 099	8 007
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	8 512	410	97
	Расчеты с разными кредиторами и дебиторами	15205	158 457	174 902	75 644
	Расчеты Инвестора/Соинвестора по инвестициям в строительство	15206	10 480 000	10 480 000	10 480 000
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	5 419	113	234
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	5 419	113	234
	Прочие обязательства	1550	13 126	28 559	28 183
	в том числе:				
	Краткосрочные арендные обязательства	15501	12 992	28 424	28 183
	Итого по разделу V	1500	11 255 129	13 528 274	14 798 087
	<b>БАЛАНС</b>	1700	19 385 278	21 489 729	22 044 770

Руководитель

(подпись)

**Тарасова Алина  
Александровна**

(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 015FCA7900A0B01C8F41A3F84F2C43387C

Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ИНГРАД, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ

Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025

Дата подписания: 29.03.2024 16:29:05

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

			<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>		
			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Акционерное общество "Специализированный застройщик "Инград"</b>	по ОКПО	<b>90567874</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7702842787</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	<b>64.99.1</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	540 307	290 020
	Себестоимость продаж	2120	(133 744)	(78 168)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	406 563	211 852
	Коммерческие расходы	2210	(252 887)	(413)
	Управленческие расходы	2220	(46 946)	(18 415)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	106 730	193 024
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	112 449	104 073
	Проценты к уплате	2330	(313 444)	(270 190)
	Прочие доходы	2340	4 340 588	3 421
	Прочие расходы	2350	(3 215 482)	(46 365)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 030 841	(16 037)
	Налог на прибыль	2410	19 814	3 208
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	19 814	3 208
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 050 655	(12 829)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 050 655	(12 829)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Тарасова Алина  
Александровна**  
(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 015FCA7900A0B01C8F41A3F84F2C43387C  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ИНГРАД, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 29.03.2024 16:29:05

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

Организация Акционерное общество "Специализированный застройщик "Инград" по ОКПО  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710004		
31	12	2023
90567874		
7702842787		
64.99.1		
12267	16	
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 2021 г.	3100	10 000 100	-	500	5	(3 235 744)	6 764 861
<u>За 2022 г.</u>							
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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(12 829)	(12 829)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(12 829)	(12 829)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

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	1 259	(1 259)	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10 000 100	-	500	1 264	(3 249 832)	6 752 032
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 050 656	1 050 656
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 050 656	1 050 656
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	-	-	-	-	-	-
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
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10 000 100	-	500	1 264	(2 199 176)	7 802 688

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	6 249 831	(12 829)	-	6 237 002
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	515 030	-	-	515 030
после корректировок	3500	6 764 861	(12 829)	-	6 752 032
<b>В том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(3 750 774)	(12 829)	(1 259)	(3 764 862)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	515 030	-	-	515 030
после корректировок	3501	(3 235 744)	(12 829)	(1 259)	(3 249 832)
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	7 802 688	6 752 032	6 764 861

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Тарасова Алина  
Александровна**  
(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 015FCA7900A0B01C8F41A3F84F2C43387C  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ИНГРАД, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 29.03.2024 16:29:05

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

Организация <b>Акционерное общество "Специализированный застройщик "Инград"</b>	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	<b>0710005</b>		
Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>		ИНН	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>		по ОКВЭД 2	<b>90567874</b>		
Единица измерения: <b>в тыс. рублей</b>		по ОКЕИ	<b>7702842787</b>		
			<b>64.99.1</b>		
			<b>12267</b>	<b>16</b>	
			<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	8 227 081	250 118
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	148 284	236 355
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	8 078 797	13 763
Платежи - всего	4120	(2 159 782)	(717 046)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 817 216)	(671 608)
в связи с оплатой труда работников	4122	(78 139)	(3 228)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(3 489)
прочие платежи	4129	(264 427)	(38 721)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	6 067 299	(466 928)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	1 305 039	1 891 400
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	1 129 999	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	22 600	1 871 400
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	152 440	20 000
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(6 034 383)	(236 000)
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	(6 034 383)	(236 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(4 729 344)	1 655 400

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	3 374 335	953 426
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 374 335	953 426
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(4 709 794)	(2 127 809)
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	(4 709 794)	(2 064 700)
прочие платежи	4329	-	(63 109)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 335 459)	(1 174 383)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4400</b>	<b>2 496</b>	<b>14 089</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	<b>4450</b>	<b>18 035</b>	<b>3 975</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	<b>4500</b>	<b>20 535</b>	<b>18 035</b>
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	4	(29)

Руководитель

(подпись)

**Тарасова Алина  
Александровна**

(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 015FCA7900A0B01C8F41A3F84F2C43387C

Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ИНГРАД, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ

Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025

Дата подписания: 29.03.2024 16:29:05

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

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

**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	7 424	(7 424)	-	-	-	-	-	-	-	-	7 424	(7 424)
	5110	за 2022г.	7 424	(7 424)	-	-	-	-	-	-	-	-	7 424	(7 424)
В том числе:														
Прочие нематериальные активы	5101	за 2023г.	6 324	(6 324)	-	-	-	-	-	-	-	-	6 324	(6 324)
	5111	за 2022г.	6 324	(6 324)	-	-	-	-	-	-	-	-	6 324	(6 324)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5102	за 2023г.	1 100	(1 100)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 100	(1 100)
	5112	за 2022г.	1 100	(1 100)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 100	(1 100)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	300	-	-	300
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе: Товарный знак для объекта Адмирала Макарова,2	5181	за 2023г.	-	300	-	-	300
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Тарасова Алина  
Александровна**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 015FCA7900A0B01C8F41A3F84F2C43387C  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ИНГРАД, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 29.03.2024 16:29:05



**2.2. Незавершенные капитальные вложения**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	300	32 343	-	(3 946)	28 697
	5250	за 2022г.	-	457	-	(157)	300
в том числе:							
Офис продаж Адмирала Макарова,2	5241	за 2023г.	300	25 402	-	-	25 702
	5251	за 2022г.	-	300	-	-	300
Архитектурный макет ЖК INJOY, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Макарова, вл. 2 (2)	5242	за 2023г.	-	2 995	-	-	2 995
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
Блок-контейнер 4000*2400*2400 (Инград Пойнт_2021)	5243	за 2023г.	-	222	-	(222)	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
Блок-контейнер 4,9 х 6 метра, 2,5 метра	5244	за 2023г.	-	400	-	(400)	-
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
Блок-контейнер №3 6 метров, Вагонка (С), эл-ка кк, доп. утепление, дверь Йошкар, окно ПВХ, конвектор	5245	за 2023г.	-	120	-	(120)	-
	5255	за 2022г.	-	-	-	-	-
Блок-контейнер тип №1 (КПП) (Габариты, мм (ДхШхВ): 4000х2400х2400	5246	за 2023г.	-	220	-	(220)	-
	5256	за 2022г.	-	-	-	-	-
Макет ЖК "INJOY", расположенного по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Макарова, вл. 2,	5247	за 2023г.	-	2 984	-	(2 984)	-
	5257	за 2022г.	-	-	-	-	-
Блок контейнер 6,0х2,40м б/у 2(2)	5248	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5258	за 2022г.	-	157	-	(157)	-

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

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

**2.4. Иное использование основных средств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
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	8 899	11 174	92 000
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Тарасова Алина  
Александровна**  
(расшифровка подписи)

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**  
Сертификат: 015FCA7900A0B01C8F41A3F84F2C43387C  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ИНГРАД, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 29.03.2024 16:29:05

## 3. Финансовые вложения

## 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	7 517 274	-	5 884 616	(5 242 985)	-	-	-	8 158 905	-
	5311	за 2022г.	7 559 620	-	167 000	(209 346)	-	-	-	7 517 274	-
в том числе:											
Акции и вклады	5302	за 2023г.	7 350 274	-	-	(10)	-	-	-	7 350 264	-
	5312	за 2022г.	7 350 274	-	-	-	-	-	-	7 350 274	-
Суммы займов, предоставленных другим лицам	5303	за 2023г.	167 000	-	5 884 616	(5 242 975)	-	-	-	808 641	-
	5313	за 2022г.	209 346	-	167 000	(209 346)	-	-	-	167 000	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	245 897	-	791 408	(664 241)	-	-	-	373 064	-
	5315	за 2022г.	1 838 951	-	69 000	(1 662 054)	-	-	-	245 897	-
в том числе:											
Суммы займов, предоставленных другим лицам	5306	за 2023г.	245 897	-	791 408	(664 241)	-	-	-	373 064	-
	5316	за 2022г.	1 838 951	-	69 000	(1 662 054)	-	-	-	245 897	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	7 763 171	-	6 676 024	(5 907 226)	-	-	-	8 531 969	-
	5310	за 2022г.	9 398 571	-	236 000	(1 871 400)	-	-	-	7 763 171	-

**3.2. Иное использование финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Доли ООО ОСЕННИЙ КВАРТАЛ	5321	2 759 724	2 759 724	2 759 724
Доли ООО Филатов Луг	5322	14 042 000	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Тарасова Алина  
Александровна**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**  
Сертификат: 015FCA7900A0B01C8F41A3F84F2C43387C  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ИНГРАД, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 29.03.2024 16:29:05

#### 4. Запасы

##### 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2023г.	1 807 886	-	1 807 886	1 835 591	(651 265)	-	-	X	2 992 212	-	2 992 212
	5420	за 2022г.	925 207	-	925 207	1 005 289	(122 610)	-	-	X	1 807 886	-	1 807 886
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	1 092	(1 092)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2022г.	-	-	-	45	(45)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	1 461 361	-	1 461 361	1 556 342	(209 389)	-	-	-	2 808 314	-	2 808 314
	5425	за 2022г.	535 497	-	535 497	1 004 032	(78 168)	-	-	-	1 461 361	-	1 461 361
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	252 887	(252 887)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	413	(413)	-	-	-	-	-	-
Право пользования активом	5407	за 2023г.	346 525	-	346 525	25 270	(187 897)	-	-	-	183 898	-	183 898
	5427	за 2022г.	389 710	-	389 710	799	(43 984)	-	-	-	346 525	-	346 525

**4.2. Запасы в залоге**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
	5446	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Тарасова Алина  
Александровна**  
(расшифровка подписи)

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 015FCA7900A0B01C8F41A3F84F2C43387C

Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ИНГРАД, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ

Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025

Дата подписания: 29.03.2024 16:29:05

**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 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	9 366 013	(1 282)	4 467 737	25	(8 922 831)	(124)	74	-	-	-	4 909 612	(1 083)
	5530	за 2022г.	9 168 710	(60)	217 866	-	(20 563)	-	-	-	-	-	9 366 013	(1 282)
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	8 502 882	(26)	11 577	-	(8 068 530)	(3)	-	-	-	-	445 900	(23)
	5531	за 2022г.	8 487 435	-	19 492	-	(4 046)	-	-	-	-	-	8 502 882	(26)
Авансы выданные	5512	за 2023г.	119 854	(1 256)	555 521	-	(48 537)	(121)	74	-	-	-	625 535	(1 060)
	5532	за 2022г.	27 960	(60)	108 284	-	(16 330)	-	-	-	-	-	119 854	(1 256)
Прочая	5513	за 2023г.	29 686	-	3 731 188	25	(25 154)	-	-	-	-	-	3 735 745	-
	5533	за 2022г.	517 350	-	6 633	-	(663 242)	-	-	-	-	-	29 686	-
Проценты по предоставленным займам	5514	за 2023г.	198 561	-	169 451	-	(265 580)	-	-	-	X	X	102 432	-
	5534	за 2022г.	115 084	-	83 477	-	-	-	-	-	X	X	198 561	-
Итого	5500	за 2023г.	8 850 983	(1 282)	4 467 737	25	(8 407 801)	(124)	74	X	-	-	4 909 612	(1 083)
	5520	за 2022г.	9 168 710	(60)	217 866	-	(20 524)	-	-	X	-	-	8 850 982	(1 282)

**5.2. Просроченная дебиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	(1 083)	1 083	(1 282)	1 282	(60)	60
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	(23)	23	(26)	26	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	(1 060)	1 060	(1 256)	1 256	(60)	60
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 краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	773 826	2 776 945	-	(3 403 771)	-	(61 500)	-	-	85 500
	5571	за 2022г.	-	773 826	-	-	-	-	-	-	773 826
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2023г.	773 826	2 776 945	-	(3 403 771)	-	(61 500)	-	-	85 500
	5573	за 2022г.	-	773 826	-	-	-	-	-	-	773 826
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	13 499 601	1 021 954	334 723	(3 681 194)	-	61 500	-	-	11 236 584
	5580	за 2022г.	14 769 670	650 581	294 970	(2 215 615)	(5)	-	-	-	13 499 601
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	360 851	321 437	-	(169 566)	-	-	-	-	512 722
	5581	за 2022г.	87 916	331 227	-	(58 287)	(5)	-	-	-	360 851
авансы полученные	5562	за 2023г.	37 160	2 183	-	(29 813)	-	-	-	-	9 530
	5582	за 2022г.	60 937	13 415	-	(37 192)	-	-	-	-	37 160
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	4 509	9 890	-	(410)	-	-	-	-	13 989
	5583	за 2022г.	8 104	314	-	(3 909)	-	-	-	-	4 509
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	2 442 179	682 890	334 723	(3 459 406)	-	61 500	-	-	61 886
	5585	за 2022г.	4 057 069	179 620	294 970	(2 089 480)	-	-	-	-	2 442 179
прочая	5566	за 2023г.	174 902	5 554	-	(21 999)	-	-	-	-	158 457
	5586	за 2022г.	75 644	126 005	-	(26 747)	-	-	-	-	179 402
Расчеты инвестора/Соинвестора о инвестициям в строительство	5567	за 2023г.	10 480 000	-	-	-	-	-	X	X	10 480 000
	5587	за 2022г.	10 480 000	-	-	-	-	-	X	X	10 480 000
Итого	5550	за 2023г.	14 273 427	3 798 899	334 723	(7 084 965)	-	X	-	-	11 322 084
	5570	за 2022г.	14 769 670	1 424 407	294 970	(2 215 615)	(5)	X	-	-	14 273 427

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Тарасова Алина  
Александровна**  
(расшифровка подписи)

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 015FCA7900A0B01C8F41A3F84F2C43387C

Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ИНГРАД, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ

Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025

Дата подписания: 29.03.2024 16:29:05

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	954	26
Расходы на оплату труда	5620	70 741	2 686
Отчисления на социальные нужды	5630	20 522	814
Амортизация	5640	30 660	43 978
Прочие затраты	5650	310 700	975 356
Итого по элементам	5660	433 577	1 022 860
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(925 958)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	94
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	433 577	96 996

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Тарасова Алина  
Александровна**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 015FCA7900A0B01C8F41A3F84F2C43387C  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ИНГРАД , ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 29.03.2024 16:29:05

**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	113	6 291	(985)	-	5 419
в том числе:						
Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	5701	113	6 291	(985)	-	5 419

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Тарасова Алина  
Александровна**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 015FCA7900A0B01C8F41A3F84F2C43387C

Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ИНГРАД, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ

Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025

Дата подписания: 29.03.2024 16:29:05

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	105 188 915	30 103 692	25 697 043
в том числе:				
поручительства по кредитным договорам	5811	105 009 865	30 103 692	25 697 043
залог прав по договору депозита	5812	5 050	-	-
банковские гарантии	5813	174 000	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Тарасова Алина  
Александровна**  
(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 015FCA7900A0B01C8F41A3F84F2C43387C  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ИНГРАД, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 29.03.2024 16:29:05

**9. Государственная помощь**

Наименование показателя		Код	за 2023г.		за 2022г.	
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 2023г.	5910	-	-	-	-
	за 2022г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2023г.	5911	-	-	-	-
	за 2022г.	5921	-	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Тарасова Алина  
Александровна**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**  
Сертификат: 015FCA7900A0B01C8F41A3F84F2C43387C  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ИНГРАД, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 29.03.2024 16:29:05

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

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности АО «Специализированный застройщик «Инград» (далее Общество) за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Полное наименование Общества - Акционерное общество «Специализированный застройщик «Инград»

Сокращенное наименование Общества - АО «Специализированный застройщик «Инград»

ИНН 7702842787 КПП 770701001

ОГРН 1147746892061

18.11.2022г. в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись за № 2227712592281 об изменении наименования Общества с Акционерного общества «Инград» на Акционерное общество «Специализированный застройщик «Инград».

Организационно-правовая форма/форма собственности АО «Специализированный застройщик «Инград» - ОКОПФ: 12267, ОКФС: 16.

Юридический адрес: 127006, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 4, ком. 39, этаж 5.

Фактический адрес: 127006, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 4, ком. 39, этаж 5.

Основной вид деятельности АО «Специализированный застройщик «Инград» - Строительство жилых и нежилых зданий, код 41.20

Численность работающих на отчетную дату в АО «Специализированный застройщик «Инград» составила: за отчетный период 96 чел., за предыдущий отчетный период 1 чел.

По состоянию на 31 декабря 2023 года Общество не имеет филиалов и представительств.

Акционером общества является– ПАО «ИНГРАД» 100%.

Держатель реестра акционеров- Акционерное Общество Независимая регистраторская компания Р. О.С.Т.

Уставный капитал составляет 10 000 100 000 (Десять миллиардов сто тысяч рублей) 00 копеек.

Уставный капитал состоит из номинальной стоимости обыкновенных именных акций стоимостью 1 рубль каждая количеством 10 000 100 000 штук. Все акции размещены и оплачены.

Высшим органом управления Обществом является общее собрание акционеров (участников).

Совет директоров осуществляет общее руководство деятельностью общества.

Единоличным исполнительным органом ООО «Специализированный застройщик «Инград» является управляющая компания ООО «Инград-Капитал» на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 14.11.2022 г. в лице Генерального директора Тарасовой Алины Александровны.

## 2. СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ

Общество в соответствии Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» попадает под обязательный аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год.

Аудитором является Общество с ограниченной ответственностью «ПРОФАУДИТСОДРУЖЕСТВО» (ООО «ПРОФАУДИТСОДРУЖЕСТВО»).

ОРНЗ в СРО Аудиторской Ассоциации Содружество 11806076035.

ОГРН 1187847240723, дата создания 28.08.2018г, ИНН 7814739019, КПП 781401001.

Юридический и фактический адрес: 197375, г. Санкт-Петербург, Земский пер., д. 8, корп. 2, оф. 23.

### **3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

#### **3.1 Активы, обязательства и операции в иностранных валютах**

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции. Денежные средства в кассе и на счетах в банках, ценные бумаги (за исключением акций), средства в расчетах (за исключением полученных и выданных авансов, предварительной оплаты и задатков), выраженные в иностранной валюте, отражены в бухгалтерской (финансовой) отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших на отчетную дату.

#### **3.2. 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)

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. Порядок начисления резерва по сомнительным долгам отражен в учетной политике. 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.

### 3.3 Нематериальные активы

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

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

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

Общество установило следующие сроки полезного использования нематериальных активов:

Группы нематериальных активов	Сроки полезного использования нематериальных активов (число лет)*
Изобретения, промышленные образцы, полезные модели	
Программы для ЭВМ, базы данных	5
Товарный знак, знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	
Топология интегральных микросхем	
Селекционные достижения	
Деловая репутация организации	
Лицензии (кроме лицензий на пользование недрами)	
Лицензии на пользование недрами	
Прочие	5

На отчетную дату Обществом произведена проверка срока полезного использования на предмет его уточнения. Необходимость уточнения не выявлена.

### 3.4 Основные средства

В состав основных средств включаются фактически эксплуатируемые объекты недвижимости, принятые к учету в установленном порядке с момента ввода их в эксплуатацию (независимо от даты начала и окончания государственной регистрации прав собственности на них).

Активы, в отношении которых выполняются условия признания объектов основных средств и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

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

Амортизация объектов основных средств производится исходя из срока их полезного использования линейным способом.

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.

### 3.5 Запасы

МПЗ отражаются в учете по фактической себестоимости.

Счет 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» не используется.

Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Транспортно-заготовительные расходы (ТЗР) при приобретении материалов учитываются путем включения в первоначальную стоимость материалов.

Товары, приобретенные организацией для продажи, оцениваются по стоимости их приобретения. Расходы по доставке товаров учитываются в составе покупной стоимости товаров и распределяются пропорционально стоимости приобретенных товаров.

Объекты недвижимости, приобретенные для перепродажи, оцениваются по себестоимости приобретения, включая все расходы, связанные с их приобретением.

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

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

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

Учет вложений в оборотные активы, связанных со строительством осуществляется:

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

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

- стоимость проектно-изыскательских работ;
- стоимость материалов, переданных подрядчикам на давальческой основе;
- стоимость оборудования, входящего в смету строек;
- стоимость строительно-монтажных работ;
- расходы по оформлению правоустанавливающих документов на аренду земельных и лесных участков под объекты строительства;
- расходы по краткосрочной аренде земельных и лесных участков под объекты строительства;
- расходы по разработке, согласованию и государственной экспертизе проектов освоения лесов

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

### 3.6 Финансовые вложения

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

К финансовым вложениям Общества относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных организаций);
- вклады в добавочный капитал дочернего общества в целях увеличения чистых активов, внесенные в порядке, установленном гражданским законодательством;
- предоставленные другим организациям и физическим лицам займы;
- депозитные вклады в кредитных организациях, сроком по договору свыше трех месяцев;
- дебиторская задолженность, приобретенная по уступке права требования;
- приобретенные по уступке права требования на объекты недвижимости по ДДУ и инвестиционным договорам, предназначенные к последующему отчуждению в целях получения дохода (продаже/переуступке);
- права требования на объекты недвижимости по ДДУ и инвестиционным договорам, заведомо предназначенные к последующей переуступке;
- инвестиционные паи закрытых паевых инвестиционных фондов и биржевых паевых инвестиционных фондов;
- вклады Организации-товарища по договору простого товарищества;
- прочие активы, отвечающие критериям признания в качестве финансовых вложений.

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).

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности по состоянию на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Резерв под обесценение финансовых вложений создается только при наличии признаков обесценения (когда текущая рыночная стоимость финансовых вложений на отчетную дату оказалась меньше расчетной стоимости финансовых вложений).

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

Доходы, полученные от предоставления другим организациям займов, отражаются по строке «Проценты к получению» отчета о финансовых результатах.

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».

### **3.7 Займы и кредиты**

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

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете Общества (заемщика) как кредиторская задолженность в размере полученной суммы на основании выписки банка или в стоимостной оценке других вещей, предусмотренных договором займа в момент их фактического получения.

Погашение основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете Общества (заемщика) как уменьшение (погашение) вышеуказанной кредиторской задолженности.

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 заемщику (кредитору);
- дополнительные расходы по займам.

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

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».

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

### **3.8 Отложенные налоги**

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

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в балансе предприятия развернуто.

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

### 3.9 Целевое финансирование

Целевым финансированием признается поступление денежных средств и (или) ресурсов, отличных от денежных средств, от других организаций и лиц, из бюджетов для осуществления мероприятий целевого назначения. К средствам целевого финансирования относится имущество, полученное организацией и использованное ей по назначению, определенному организацией (физическим лицом) - источником целевого финансирования или федеральными законами.

Договор долевого участия заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено Федеральным законом № 214-ФЗ.

В соответствии с ПБУ 4/99 показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях должны приводиться в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности и если без знания о них заинтересованными пользователями невозможна оценка финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.

В соответствии с п. 73 Положения 34-н по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются каждой стороной в своей бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из бухгалтерских записей и признаваемых ею правильными.

По договорам долевого участия, предусматривающим расчеты с поступлением целевого финансирования на специальные расчетные счета застройщика, по факту регистрации ДДУ отражать обязательство перед дольщиками по счету 86 «Целевое финансирование» и дебиторскую задолженность по оплате ДДУ по счету 76 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами». Задолженность по ДДУ (УДДУ) в бухгалтерской отчетности отражать по зарегистрированным, но не оплаченным договорам развернуто как дебиторскую и кредиторскую задолженность.

По договорам долевого участия, предусматривающим расчеты с применением счетов эскроу, исходить 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 учета 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 отражать обязательство перед дольщиками 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, отражать 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» показывать свернуто. После раскрытия счетов эскроу целевое финансирование отражается как полученное застройщиком, соответственно подлежит раскрытию в бухгалтерской отчетности.

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

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

### **3.11 Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы, прочие расходы**

Затраты на приобретение услуг, необходимых для осуществления производственной деятельности организации, признаются в составе расходов по обычным видам деятельности. Произведенные расходы признаются в том отчетном периоде, к которому они относятся. Коммерческие и управленческие расходы ежемесячно списываются в полной сумме на расходы отчетного периода.

Расходы, не относящиеся к расходам по обычным видам деятельности и управленческим, учитываются в составе прочих расходов.

### **3.12 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.

### **3.13 Порядок применения ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль»**

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.02. № 114н.

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

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в балансе предприятия развернуто.

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

### **3.14 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 применяет ФСБУ 25/2018 вне зависимости от наличия в договоре условия о том, на чьем балансе учитывается имущество.

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

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

При этом должны быть выполнены следующие условия: договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа; предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

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

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

Если же в действующем договоре аренды, в т.ч. заключенным сроком 11 месяцев присутствуют какие-либо условия, говорящие о возможности пролонгации или перезаключения договора (не только автоматической

продлонгации, 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.

### **3.15 Оценочные и условные обязательства**

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

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

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

#### 4. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД

##### 4.1 Основные средства

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода основных средств и соответствующего накопленного износа представлено в Приложениях к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности Таблица 2.1. -2.4. «Наличие и движение основных средств».

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

Группа основных средств	Балансовая стоимость на 31.12.2023	Балансовая стоимость на 31.12.2022	Изменения, в том числе в результате переоценки/ списания
Амортизируемые ОС	4 108	336	
Строительство объектов ОС	25 702	300	
Приобретение ОС	2 995		
Неамортизируемые ОС:земельные участки			
результат переоценки основных средств, включенный в доходы или расходы отчетного периода			
результат переоценки основных средств, включенный в капитал в отчетном периоде			
результат обесценения основных средств и восстановления обесценения, включенный в расходы или доходы отчетного периода			
сумма обесценения основных средств, отнесенная в отчетном периоде на уменьшение накопленного результата переоценки			
балансовая стоимость основных средств, предоставленных за плату во временное пользование, на отчетную дату		-	
балансовая стоимость основных средств, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе основных средств, находящихся в залоге, на отчетную дату			
<b>ИТОГО (строка 1150 и 1160 Баланса)</b>	<b>32 805</b>	<b>636</b>	

##### Краткосрочные договоры аренды.

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

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

Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022	Расходы на аренду в 2023 году (сумма годовой арендной платы)	Будущие арендные платежи по договорам (на следующий год)
Аренда нежилых помещений	8 358	11 174	8 358	8 358
Аренда ЗУ	541	0	541	541

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

#### 4.2 Нематериальные активы

Сведения о Нематериальных активах АО «Специализированный застройщик «Инград» (стр. 1110 Бухгалтерского баланса) за 2023г. представлены в Приложении к Бухгалтерской отчетности 1.1 «Наличие и движение нематериальных активов».

#### 4.3 Запасы

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

По строке 1210 баланса «Запасы» за 2021 год, 2022 год и 2023 год отражены расходы по незавершенному строительству объекта: «Многофункциональный жилой комплекс. Этап 1 расположенный по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Макарова, земельный участок 2/16».

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

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

Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022	Арендные обязательства	Проценты по аренде
Земельные участки (31.05.2023-12.07.2031)	183 898	346 221	200 071	86 578
Здания и сооружения (31.05.2023)	0	304		

#### 4.4 Финансовые вложения

Сведения о Финансовых вложениях АО «Специализированный застройщик «Инград» (стр. 1170 Бухгалтерского баланса) за 2023г. представлены в Приложении к Бухгалтерской отчетности 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» и 3.2 «Иное использование финансовых вложений».

Долевые финансовые вложения представлены в таблице (тыс. руб.)::

Наименование	Единица измерения	Количество	Сумма на 31.12.2023	Сумма на 31.12.2022
Доля ООО "СЗ ФИЛАТОВ ЛУГ"	%	100	10	10
Доля ООО "ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ"	%	99		10
Доля ООО " СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ОСЕННИЙ КВАРТАЛ "	%	99,99	7 309 754	7 309 754
Вклад в имущество ООО " СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ОСЕННИЙ КВАРТАЛ "			40 500	40 500

Долговые финансовые вложения представлены в таблице (тыс. руб.)::

Организация	Договор	Ставка (%)	Сумма на 31.12.2023	Сумма на 31.12.2022
ООО «СЗ Филатов луг»	Договор займа №О-БГ/1-4 от 06.09.2021	8,5	222 096	222 096
ООО «СЗ Филатов луг»	Договор займа №БГ-665 от 30.10.2020	6,25	2 100	2 100

ООО «СЗ Филатов луг»	Договор займа №БГ-666 от 10.11.2020	6,25	639 541	21 701
ООО «СЗ Симоновская коллекшен»	Договор займа б/н от 14.08.2023	3,92	150 968	
АО «Лираль-Ложистик	Договор займа №БГ-666 от 10.11.2020	7,7	167 000	167 000

#### 4.5 Денежные средства

По статье «Денежные средства» отражаются средства Общества на счетах в банках и кредитных организациях, в операционных и иных кассах.

Для целей составления Отчета о движении денежных средств (форма №4) денежные потоки квалифицируются на основании критериев, установленных пунктами 9 - 11 ПБУ 23/2011<sup>1</sup>. Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы отражаются как денежные потоки от текущих операций.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа. Средний курс для пересчета денежных потоков не применяется.

Остатки денежных средств АО «Специализированный застройщик «Инград», находящихся на рублевых счетах, составляют:

1. 20 535 тыс.руб., по состоянию на 31.12.2023 г., в том числе:
  - на р/с – 985 тыс.руб.
  - на депозитных счетах – 19 550 тыс.руб.
2. 18 035 тыс.руб. по состоянию на 31.12.2022г., в том числе:
  - на р/с – 1 389 тыс.руб.
  - в кассе – 96 тыс. руб.
  - на депозитных счетах – 16 550 тыс. руб.

Ограничений на использование денежных средств на отчетные даты нет.

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

<b>Увязка сумм бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств (тыс. руб.)</b>		
<b>Показатель</b>	<b>на 31.12.2023г.</b>	<b>на 31.12.2022г.</b>
<b>Остаток денежных средств (Отчет о движении денежных средств)</b>	<b>20 535</b>	<b>18 035</b>
<b>Остаток денежных средств (Бухгалтерский баланс)</b>	<b>20 535</b>	<b>18 035</b>
в том числе:		
Денежные средства	<b>985</b>	<b>1 485</b>
Денежные документы	-	-

Финансовые вложения, классифицируемые в качестве денежных эквивалентов	19 550	16 550
--	--------	--------

#### 4.6 Дебиторская и кредиторская задолженность

Сведения о Дебиторской задолженности АО «Специализированный застройщик «Инград» (стр. 1230 Бухгалтерского баланса) за 2023г. представлены в Приложении к Бухгалтерской отчетности 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность».

Дебиторская и кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

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

На отчетную дату наиболее крупные дебиторы представлены в таблице:

Наименование дебитора	Номер счета	На 31.12.2023 Сумма (тыс. руб.)	На 31.12.2022 Сумма (тыс. руб.)
ООО «ГЛЕКЕЛЬ ЭНД ПАРТНЕРС»	60.02	1 068	
ООО «АВИОР»	60.02.	3 024	
ООО «ИР Девелопмент»	60.02	33 419	
ООО «МВ СТРОЙ»	60.02.	38 470	
АО «МОСВОДОКАНАЛ»	60.02	214 278	
АО «МОСГАЗ»	60.02	34 852	
ООО «ОФФКЛН РУС»	60.02.	1 921	
ПАО «РОССЕТИ МР»	60.02.	61 117	
ООО НПП «СТРОЙСИСТЕМА»	60.02	3 718	
ООО «УМ-8»	60.02	3 624	
ООО ЦТП МОЭК	60.02	220 567	
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ГЛОБАЛ ГРУПП"	62.01		18 037
АРБИТРАЖНЫЙ ОБЛАСТНОЙ СУД	76.09	6 536	-
ООО "ИНГРАД-КАПИТАЛ"	76.09	3 209	5 949
ООО «ИНГРАД ПОИНТ»	62.01	17 635	20 521
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИМОНОВСКАЯ"	76.09	515 356	16 478
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИМОНОВСКАЯ"	62.01	426 424	8 264 306
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЭКО-ПОЛИС"	62.01		199 168

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

Просроченная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2023г. отсутствует.

На отчетную дату наиболее крупные кредиторы представлены в таблице:

Наименование кредитора	Номер счета	На 31.12.2023 Сумма (тыс. руб.)	На 31.12.2022 Сумма (тыс. руб.)
1	2	3	4
ООО ТПО АРТГЦ	60.01	1 566-	-
ООО «ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ»	60.01	230 381	
ООО «ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ»	62.02		23 749
ООО «ИНГРАД ПРОЕКТ»	60.01	43 607	
Департамент городского имущества города Москвы	60.01	148 887	315 886
ООО «ИНГРАД КАПИТАЛ»	60.01	9 695	
АО "ЛИРАЛЬ-ЛОЖИСТИК"	60.01	40 433	40 426
АО "ЛИРАЛЬ-ЛОЖИСТИК"	76.07.2	26 171	27 392
АО «ЛИРАЛЬ-ЛОЖИСТИК»	76.09	117 413	
ООО «СПЕЦЭНЕРГОСТРОЙ»	60.01	30 000	
ООО «ЧОП Преображенский»	60.01	1 380	
ООО «Деловые линии»	62.02.	2 285	
ИФНС № 7	68.02	5 477	4 099
Частная компания с ограниченной ответственностью "Полином"	76.33.4	10 480 000	10 480 000

#### 4.7 Обеспечение обязательств

Сведения об Обеспечениях обязательств АО «Специализированный застройщик «Инград» за 2023г. представлены в Приложении к Бухгалтерской отчетности 8 «Обеспечения обязательств».

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

#### Поручительства по кредитным договорам (тыс. руб.)

	На 31.12.2023	На 31.12.2022
<b>БАНК ВТБ ПАО</b>		
5320-ДЗД/1 от 20.08.2021 залог доли СЗ Осенний квартал	2 759 724	2 759 724
5320-ДП/3 от 20.08.2021 поручительства СЗ Осенний квартал	2 199 112	2 901 501
4910-ДП/3 от 18.02.2020 поручительства СЗ Осенний квартал	848 023	-
5911-ДП/2 от 02.05.2023 поручительства ПАО ИНГРАД	1 956 110	
<b>ПАО Московский Кредитный Банк</b>		
Договор №0101/2201 от 24.02.2022 Банковская гарантия	174 000-	-
Договор №0101002/22 от 24.02.2022 Банковская гарантия	5 050	
<b>ПАО СБЕРБАНК</b>		
380В007С7/П2 от 05.12.2022 поручительство СЗ Симоновская	8 024 139	34 039
7229/П2 от 14.11.2019 поручительство СЗ Симоновская	5 043 848	4 000 000

7383/П2 от 06.02.2020 поручительство СЗ Симоновская	1 460 022	1 300 000
7383/2/П2 от 18.12.2020 поручительство СЗ Симоновская	25 869 742	19 108 428
380F00L3G-001 от 16.10.2023 поручительство Филатов Луг	4 176 444	
ДЗД6_380B00LPG от 16.10.2023 залог доли в УК ФИлатов ЛУГ	14 042 000	
ДП07_380B00L87 от 16.10.2023 поручительство Флагман	1 219 029	
ДП07_380B00L87 от 16.10.2023 поручительство ИНГРАД КАПИТАЛ	7 539 614	
ДП07_380B00L87 от 16.10.2023 поручительство Лужнецкая	21 037 000	
380B007AY/П2 от 05.12.2022 поручительство СЗ Симоновская	8 835 058-	

#### 4.8 Налоги и сборы (тыс.руб.)

Наименование показателя	в 2023		в 2022г.	
	Начислено	Уплачено	Начислено	Уплачено
<b>Всего</b>	<b>58 057</b>	<b>47 808</b>	<b>32 490</b>	<b>39 732</b>
в том числе:				
<b>Федеральный бюджет - всего</b>	<b>38 757</b>	<b>36 609</b>	<b>31 648</b>	<b>38 838</b>
НДС	30 039	27 885	31 287	36 403
Налог на прибыль			-	2 074
НДФЛ	8 718	8 724	361	361
прочие				
<b>Бюджеты субъектов Российской Федерации - всего</b>			-	<b>366</b>
Налог на прибыль			-	366
Налог на имущество			-	-
Транспортный налог			-	-
прочие				
<b>Местные бюджеты - всего</b>				
Земельный налог			-	-
прочие			-	-
<b>Страховые взносы во внебюджетные фонды</b>	<b>19 300</b>	<b>11 199</b>	<b>842</b>	<b>528</b>

#### 4.9 Прочие оборотные активы

По стр. 1260 «Прочие оборотные активы» раздела «Оборотные активы» отражены расходы будущих периодов по абонентскому обслуживанию и праву пользованию программой системы Контур-Экстерн в размере 37 тыс. руб. и начисленная выручка Общества по выполнению функций застройщика при строительстве объекта «Многофункциональный жилой комплекс. Этап 1 расположенный по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Макарова, земельный участок 2/16» в сумме 390 866 тыс. руб.

Согласно положениям учетной политики Общества по бухгалтерскому учету при выполнении работ (услуг) неразрывно связанных со строящимся объектом, и длительность выполнения которых составляет более

одного отчетного года, выручка от выполнения таких работ (услуг) признается в течение срока строительства и отражается в бухгалтерском учете с использованием счета 46 «Начисленная выручка застройщика».

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

<b>Наименование</b>	<b>На 31.12.2023 г.</b>	<b>На 31.12.2022 г.</b>
Неисключительные права пользования программными средствами	37	6-
Непредъявленная выручка застройщика	390 866	

#### 4.10 Кредиты и займы

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

Виды заемных средств <sup>1</sup>	Валюта	Срок погашения (год)	Процентная ставка <sup>2</sup>	Задолженность	Получено заемных средств	Начислено процентов	Возвращено заемных средств, погашено процентов	Задолженность	Получено заемных средств	Начислено процентов	Возвращено заемных средств, погашено процентов	Задолженность
				на 31.12.23				на 31.12.22.				на 31.12.21
Займы полученные	руб	Кратк.	6.25 %		682 910	41 237	1 481 476	757 329	179 600	90 445	1 605 700	2 092 984
Займы полученные	руб	2025	15 %	85 662	85 500	162						
Займы полученные	руб	Кратк.	11,01 %			74 150	1 728 479	1 654 329	20	149 224	459 000	1 964 085
Займы полученные	руб	Кратк.	15%	61 724	61 500	224						
Займы полученные	руб	2024	Ключевая ставка+0,2 %		791 445	101 686	1 697 478	804 347	773 826	30 521	-	
Займы полученные	руб	2025	Ключевая ставка+4,20%		1 900 000	117 263	2 017 263					
<b>Итого</b>				<b>147 386</b>	<b>3 521 355</b>	<b>334 722</b>	<b>6 924 696</b>	<b>3 216 005</b>	<b>953 446</b>	<b>270 190</b>	<b>2 064 700</b>	<b>4 057 069</b>

В течение отчетного периода организация начислила проценты по полученным кредитам и займам в следующих размерах:

**Проценты по кредитам и займам (тыс. руб.)**

Наименование показателя	2023г.	2022г.
<b>Сумма процентов, начисленная за период, всего</b>	334 722	270 190
Сумма процентов, включенная в расходы текущего периода	288 709	270 190
Сумма капитализируемых процентов		
Сумма процентов, включаемых в стоимость инвестиционного актива по займам, взятым на цели приобретения (сооружения) инвестиционного актива		
Сумма включенных в стоимость инвестиционного актива процентов по займам, взятым на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива		
Сумма дохода от временного использования средств полученного займа (кредита) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений, в том числе учтенных при уменьшении расходов по займам, связанных с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива		

**4.11 Оценочные обязательства**

Сведения об Оценочных обязательствах АО «Специализированный застройщик «Инград» (стр. 1540 Бухгалтерского баланса) за 2023г. представлены в Пояснениях №7 к Бухгалтерской отчетности.

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

Сумма резерва на 31.12.2023г. составила 5 419 тыс. руб., на 31.12.2022г. – 113 тыс. руб.

**4.12 Расчеты по налогу на прибыль**

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

	На 31.12.2023	На 31.12.2022г.
Налог на прибыль, в т.ч.	19 814	3 208
Текущий налог на прибыль		-
Отложенный налог на прибыль	19 814	3 208

**4.13 Выручка и себестоимость продаж**

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

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

Наименование показателя	за 2023 г.		за 2022г.	
	Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг
<b>Всего</b>	540 307	133 744	290 020	78 168
в том числе				
Аренда	149 242	45 506	265 557	78 168
Возмещение затрат подрядчики	199	199		
Условный доход застройщика	390 866	88 039		
Прочие услуги (поручительство)			24 463	-

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

**4.14 Прочие доходы и расходы**

**Прочие доходы и прочие расходы (тыс. руб.)**

Наименование показателя	2023г.		2022г.	
	Прочие доходы	Прочие расходы	Прочие доходы	Прочие расходы
Продажа имущества				
Прочая реализация	853		2 626	
Начисление (восстановление) резервов	89			1 234
Курсовые разницы по операциям в иностранной валюте	5		556	860
Реализация права требования до наступления срока платежа	3 209 141	3 209 141		
Доходы от реализации долей в УК	1 129 999	10		
Безвозмездно полученное (переданное) имущество		64		23
Услуги кредитных организаций		5 530		5 166
Проценты к получению (уплате)	112 449	313 444	104 073	270 190
Прочие доходы (расходы)	501	737	239	39 082
<b>Итого</b>	<b>4 453 037</b>	<b>3 528 926</b>	<b>107 494</b>	<b>316 555</b>

#### 4.15 Капитал и резервы

Размер уставного капитала АО «Специализированный застройщик «Инград» на 31.12.2023г. составляет 10 000 100 тыс. руб. Уставный капитал состоит из номинальной стоимости размещенных акций, разделен на 10 000 100 тыс. штук обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая. Все акции размещены и оплачены.

Резервный фонд, установленный учредительными документами, составляет 5 % от суммы Уставного капитала АО «Специализированный застройщик «Инград», сформирован 31.12.2015г. в размере 5 тыс.руб.

В 2022г., на основании Решения единственного участника юридического лица, часть чистой прибыли, полученной по результатам 2021г. направлена на пополнение резервного фонда в размере 1 259 тыс.руб.

Резервный фонд составляет в денежном выражении на 31.12.2023г. **1 264** тыс. руб.

Показатель «Добавочный капитал» по состоянию на 31.12.2023г. составляет **500** тыс. руб. Изменение величины данного показателя за 2023г. не было.

Показатель «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»:

- На 31.12 2022г. составляет (3 249 832) тыс.руб.
- На 31.12.2023г. составляет (2 199 176) тыс.руб.

В связи с исправлением существенной ошибки прошлых лет за 2019 год в текущей бухгалтерской отчетности за 2023 скорректировано вступительное сальдо по статьям дебиторской задолженности и капитала в соответствии п. 12 ПБУ 22/2010. Ошибка возникла в связи с неверным отражением в составе прочих расходов в 2019 году оплат за изменение ВРИ земельного участка.

Бухгалтерский баланс ( тыс руб)							
наименование показателя	номер строки	на 31.12.2022			на 31.12.2021		
		до корректировки	сумма корректировки	после корректировки	до корректировки	сумма корректировки	после корректировки
<b>Актив</b>							
Дебиторская задолженность	1230	8 849 700	515 030	9 364 731	8 653 620	515 030	9 168 650
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	228 248	515 030	743 278	138 285	515 030	653 315
Итого по разделу II	1200	10 921 525	515 030	11 436 555	11 421 767	515 030	11 936 797
БАЛАНС	1300	20 974 698	515 030	21 489 728	21 529 740	515 030	22 044 770
<b>Пассив</b>							
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-3 764 862	515 030	-3 249 832	-3 750 774	515 030	-3 235 744
Итого по разделу III	1300	6 237 002	515 030	6 752 032	6 249 831	515 030	6 249 831
БАЛАНС	1700	20 974 698	515 030	21 489 728	21 529 740	515 030	22 044 770

**Отчет об изменениях капитала ( тыс.руб.)**

Наименование показателя	Код	на 31.12.2022			на 31.12.2021		
		до корректировки	сумма корректировки	после корректировки	до корректировки	сумма корректировки	после корректировки
<b>3. Чистые Активы</b>							
Чистые активы	3600	6 237 002	515 030	6 752 032	6 249 831	515 030	6 764 861

**4.16 Информация по сегментам**

В деятельности организации выделяются сегменты, информация по выручке в разрезе которых раскрывается обособленно (стр. 2110 Отчета о финансовых результатах). В АО «Специализированный застройщик «Инград» в составе выручки выделяются следующие сегменты:

	На 31.12.2023г. (тыс.руб.)	На 31.12.2022г. (тыс.руб.)
Выручка от предоставления в субаренду земельных участков и расположенных на них строений	149 441	265 557
Выручка от оказания услуг платного поручительства по кредитным договорам, обязательствам Застройщика за компании Группы		24 463
Услуги застройщика (непредъявленная выручка)	390 866	

В 2023г. АО «Специализированный застройщик «Инград» сдавал в субаренду части земельных участков и расположенные на них строения, арендованные у АО «Лираль-Ложистик». На данный сегмент приходится:

27,68 % выручки от реализации товаров, работ, услуг за 2023г.

91,57% выручки от реализации товаров, работ, услуг за 2022г.

**5 ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Финансовые риски Общества подразделяются на рыночные, кредитные, и риски ликвидности.

**5.2 Рыночные риски**

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, курсов иностранных валют, процентных ставок, цен и ценовых индексов.

Валютные риски возникают вследствие неблагоприятного изменения стоимости валюты, применяемой в отношениях с заказчиками, поставщиками, по отношению к той валюте, в которой Обществом производятся финансовые операции.

Процентные риски возможны по причине неблагоприятного изменения процентных ставок, которое может отрицательно сказаться на финансовых показателях Общества.

Инфляционные риски существуют вследствие влияния инфляционных процессов на финансово-хозяйственную деятельность Общества.

В хозяйственной деятельности Общества возможны ситуации, при которых Общество оказывает услуги, отгружает продукцию на условиях последующей оплаты. В этом случае возникает временной разрыв между моментом отгрузки продукции (товаров, работ, услуг) заказчику, покупателю до момента их полной оплаты.

В целях минимизации указанного риска Обществом предпринимаются мероприятия, направленные на то, чтобы деятельность осуществлялась на условиях предварительной оплаты (в том числе, частичной), а также на оптимизацию сроков взаиморасчетов.

Кроме того, Обществом предусмотрено формирование цены на услуги, товары, работы, в котором участвует инфляционная составляющая.

### **5.3 Риски ликвидности**

Риски ликвидности возможны при нехватке финансовых средств для исполнения текущих обязательств.

В целях минимизации указанного риска применяются процедуры бюджетирования, прогнозирования движения денежных средств, составления финансово-производственных планов, позволяющие своевременно выявить недостаток ликвидности и привлечь или перераспределить необходимые финансовые ресурсы.

Дополнительным инструментом Общества по эффективному управлению ликвидностью может являться использование кредитных линий, открытых в банках-партнерах.

### **5.4 Кредитные риски**

Кредитные риски связаны с возможными финансовыми потерями Общества при неисполнении контрагентами своих обязательств. Данный риск связан с имеющейся у Общества дебиторской задолженностью.

Снижение риска неплатежей со стороны покупателей, которые также приводят к проблемам с ликвидностью, достигается применением авансовой формы оплаты.

### **5.5 Правовые риски**

Правовые риски Общества обусловлены с возможным принятием нормативно-правовых актов, актов и решений судебных органов, которые могут повлиять на налоговый, валютный режимы работы Общества.

По состоянию на конец года Общество не участвовало в судебных процессах, которые могли бы существенно отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности.

### **5.6 Страновые и региональные риски**

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, большой волатильности 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.

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

## **6 ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ и БЕНЕФИЦИАРАХ**

Информация о связанных сторонах и аффилированных лицах размещена на сайте компании <https://www.ingrad.ru/pages/pao/>

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

<b>Полное фирменное наименование или ФИО связанного лица</b>	<b>Для Ю.Л. - ИНН, для Ф.Л. – гражданство</b>	<b>Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанной стороной</b>
<b>Физические лица</b>		
Тарасова Алина Александровна	РФ	Генеральный директор управляющей организации ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ»
Авдеев Роман Иванович	РФ	Бенефициарный владелец
<b>Организации</b>		
ПАО "ИНГРАД"	ИНН 7702336269	Участник

**Операции, проведенные со связанными сторонами в 2023 году (тыс.руб.)**

Контрагенты	Вид расчетов	Обороты за 2023 г.		Сальдо на 31.12.2023 года	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ООО «Инвестиции в градостроительство»	Услуги на выполнения функций технического заказчика.	2 250	3 750	0	150
ООО «Инград Пойнт»	Услуги по изготовлению сертификата, право использования программы «Конгур-Экстерн»	10 597	18 518	17 635	5 321
ООО «Инград Недвижимость»	Субаренда нежилого помещения, сопровождение договора субаренды нежилого помещения, агентский договор (реклама),	48 783	278 111	0	230 381
ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ»	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа, договор уступки права требования, соглашение о комп.затрат	3 218 960	23 898	3 209 140	9 694
ПАО «ИНГРАД»	Договора займа, договор компенсации затрат, ДКП доли в УК.	13 378 029	10 285 643	19	147 386
ООО «СЗ ФИЛАТОВ ЛУТ»	Договора займа	1 377 222	873 685	939 354	0
ООО «ИНГРАД ПРОЕКТ»	Договоры на подготовку РД.	69 698	113 305	0	43 607
ООО «ИР Девелопмент»	Договор подряда	51 390	17 580	33 419	0
АО «ЛИРАЛЬ-ЛОЖИСТИК»	Договор займа, договор аренды ЗУ и помещений.	565 222	373 085	336 306	527 996
ООО «СЗ ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА»	ДКП блок-контейнеров.		100		100
ООО «СЗ ГЛОБАЛ ГРУПП»	Соглашению о предоставлении поручительства		18 037		
ООО «СЗ КАТУАР»	ДКП блок-контейнеров, Договор субаренды.	523	523		

ООО «СЗ Мартемьяново»	ДКП блок-контейнеров	222	222		
<b>ИТОГО</b>		<b>18 722 896</b>	<b>12 006 457</b>	<b>4 535 873</b>	<b>964 635</b>

**Операции, проведенные со связанными сторонами в 2022 году (тыс.руб.)**

Контрагенты	Вид расчетов	Обороты за 2023 г.		Сальдо на 31.12.2023 года	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ООО «Инвестиции в градостроительство»	Услуги на выполнения функций технического заказчика.	1 950	600	1 500	150
ООО «Инград Пойнт»	Услуги по изготовлению сертификата, право использования программы «Конгур-Экстерн»	11 482	572	20 521	286
ООО «Инград Недвижимость»	Субаренда нежилого помещения, сопровождение договора субаренды нежилого помещения, агентский договор (реклама),	12 190	12 229		1 052
ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ»	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа, договор уступки права требования, соглашение о комп.затрат		1 565	5 949	1 565
ПАО «ИНГРАД»	Договора займа, договор компенсации затрат, ДКП доли в УК.	2 096 881	1 239 726		3 239 753
ООО «СЗ ФИЛАТОВ ЛУГ»	Договора займа	599 651	2 327 216	435 816	
ООО «ИР Девелопмент»	Договор подряда				391
АО «ЛИРАЛЬ-ЛОЖИСТИК»	Договор займа, договор аренды ЗУ и помещений.	431 673	296 625	456 936	840 763
ООО «СЗ ГЛОБАЛ ГРУПП»	Соглашению о предоставлении поручительства	8 385		18 037	
<b>ИТОГО</b>		<b>3 162 212</b>	<b>3 878 533</b>	<b>938 759</b>	<b>4 083 960</b>

**Вознаграждения основного управленческого персонала Общества (тыс. руб.)**

г	2023 год		2022 год	
	ФОТ, тыс. руб.	Страховые взносы с ФОТ, тыс. руб.	ФОТ, тыс. руб.	Страховые взносы с ФОТ, тыс. руб.
Услуги управляющей организации	12 000	0	1 565	0

**7 СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ**

На дату составления отчетности не были известны события, которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за год, и которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

**8 ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ**

Государственная помощь не оказывалась.

**9 СУДЕБНЫЕ ПРОЦЕССЫ**

В 2023 году Общество не участвовало в судебных процессах.

**10 КРУПНЫЕ СДЕЛКИ С СОГЛАСИЯ АКЦИОНЕРОВ**

В 2023 году Обществом не осуществлялись крупные сделки, требующие согласия акционеров.

**11.ИНФОРМАЦИЯ О НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства Общества будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности). АО «Специализированный застройщик «Инград» выступает в качестве Застройщика по проекту «Многофункциональный жилой комплекс. Этап 1 расположенный по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Макарова, земельный участок 2/16», что принесет Обществу прибыль.

**11 УСЛОВНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Условных фактов хозяйственной деятельности в 2023г. не было.

**12 ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

В 2023 году чрезвычайных фактов, влияющих на хозяйственную деятельность не выявлено.

Генеральный директор ООО «Инград-Капитал»  
Единоличный исполнительный орган АО  
«Специализированный застройщик «Инград»

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 015FCA7900A0B01C8F41A3F84F2C43387C  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ИНГРАД, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 29.03.2024 16:29:05

