

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710001</b>		
			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Филатов Луг"</b>	по ОКПО	<b>05718618</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7708305161</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	<b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>127006, Москва г, Краснопролетарская ул., д. № 2/4, стр. 13, ком. 3 этаж 2</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО "ПрофАудитСодружество"</b>				
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	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	535 215	545 320	554 651
	в том числе:				
	Земельные участки	11501	525 663	525 663	525 663
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	4 091	-	-
	Финансовые вложения	1170	4 170 104	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	565 101	318 030	44 666
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе:				
	Итого по разделу I	1100	5 274 511	863 350	599 317
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	6 090 428	6 775 737	14 538 498
	в том числе:				
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	7 172	11 013	11 210
	Дебиторская задолженность	1230	177 891	238 766	391 216
	в том числе:				
	Расчеты по договорам долевого участия	12301	-	-	26 670
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	12 279	13 512	23 586

	В том числе:				
	Прочие оборотные активы	1260	1 741 341	1 573 727	4 579 670
	Итого по разделу II	1200	8 029 111	8 612 755	19 544 180
	<b>БАЛАНС</b>	1600	13 303 622	9 476 105	20 143 497

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	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 283 691)	(932 201)	(166 211)
	Итого по разделу III	1300	(2 283 681)	(932 191)	(166 201)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	4 868 747	-	209 346
	Отложенные налоговые обязательства	1420	4 368	94 466	12 230
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	в том числе:		-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	4 873 115	94 466	221 576
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	10 297 352	9 870 842	10 773 785
	Кредиторская задолженность	1520	402 400	431 142	9 300 320
	в том числе:				
	Расчеты застройщика по ДДУ (срок погашения которых превышает 12 месяцев после отчетной даты)		-	28 113	28 113
	Расчеты застройщика по ДДУ (срок погашения которых в течении 12 месяцев после отчетной даты)		-	-	7 293 686
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	в том числе:				
	Оценочные обязательства	1540	14 436	11 846	14 017
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	10 714 188	10 313 830	20 088 122
	<b>БАЛАНС</b>	1700	13 303 622	9 476 105	20 143 497

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Тарасова Алина  
Александровна**  
(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 0157AF7800A0B04EB0458BDE2DFCDB4B4F  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 25.03.2024 12:43:02

25 марта 2024 г.

**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>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Филатов Луг"</b>	по ОКПО	<b>05718618</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7708305161</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	<b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	729 308	3 648 598
	Себестоимость продаж	2120	(947 442)	(3 251 819)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(218 134)	396 779
	Коммерческие расходы	2210	(64 120)	(322 625)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(282 254)	74 154
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	7 102	4 788
	Проценты к уплате	2330	(659 754)	(710 112)
	Прочие доходы	2340	11 241	8 303
	Прочие расходы	2350	(764 995)	(334 251)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 688 660)	(957 118)
	Налог на прибыль	2410	337 895	191 128
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	337 895	191 128
	Прочее	2460	(725)	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 351 490)	(765 990)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 351 490)	(765 990)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Тарасова Алина  
Александровна**  
(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 0157AF7800A0B04EB0458BDE2DFCDB4B4F  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 25.03.2024 12:43:02

25 марта 2024 г.



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

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	(932 201)	(932 191)
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 351 490)	(1 351 490)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 351 490)	(1 351 490)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	(2 283 691)	(2 283 681)



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>В том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
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	(2 283 681)	(932 190)	(166 200)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Тарасова Алина  
Александровна**  
(расшифровка подписи)

25 марта 2024 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 0157AF7800A0B04EB0458BDE2DFCDB4B4F  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 25.03.2024 12:43:02

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

Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Филатов Луг"</b> Идентификационный номер налогоплательщика Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b> Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b> Единица измерения: в тыс. рублей	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
		по ОКПО	0710005		
		ИНН	31	12	2023
		по ОКВЭД 2	05718618		
		по ОКОПФ / ОКФС	7708305161		
		по ОКЕИ	41.20		
			12300	16	
		384			

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	542 500	2 891 259
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	521 237	2 841 906
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
По договорам участия в долевом строительстве (214-ФЗ)	4114	-	26 225
прочие поступления	4119	21 263	23 128
Платежи - всего	4120	(1 162 267)	(1 098 933)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(307 822)	(668 141)
в связи с оплатой труда работников	4122	(277 027)	(197 011)
процентов по долговым обязательствам	4123	(152 440)	(20 000)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(424 978)	(213 781)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(619 767)	1 792 326
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	694	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	694	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(4 170 104)	-
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	(4 170 104)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(4 169 410)	-



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	4 810 544	69 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 810 544	69 000
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(22 600)	(1 871 400)
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	(22 600)	(1 871 400)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 787 944	(1 802 400)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4400</b>	<b>(1 233)</b>	<b>(10 074)</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	<b>4450</b>	<b>13 512</b>	<b>23 586</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	<b>4500</b>	<b>12 279</b>	<b>13 512</b>
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Тарасова Алина  
Александровна**  
(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 0157AF7800A0B04EB0458BDE2DFCDB4B4F  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 25.03.2024 12:43:02

25 марта 2024 г.

**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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**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.	-	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Тарасова Алина  
Александровна**  
(расшифровка подписи)

25 марта 2024 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 0157AF7800A0B04EB0458BDE2DFCDB4B4F  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 25.03.2024 12:43:02





**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.	-	6 079	-	(6 079)	-
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе: Макет ЖК Филатов Луг	5241	за 2023г.	-	1 210	-	(1 210)	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
Металлоконструкция для размещения баннеров	5242	за 2023г.	-	378	-	(378)	-
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
Квартира № 391 (№ БТИ 391)	5243	за 2023г.	-	4 160	-	(4 160)	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
Блок-контейнер 4000*2400*2400	5244	за 2023г.	-	187	-	(187)	-
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
Блок-контейнер 6000*2400*2400	5245	за 2023г.	-	144	-	(144)	-
	5255	за 2022г.	-	-	-	-	-

**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	1 210	-
в том числе: Макет ЖК Филатов Луг	5261	1 210	-
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	11 420	14 785	12 477
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (зalog и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Тарасова Алина  
Александровна**  
(расшифровка подписи)

25 марта 2024 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 0157AF7800A0B04EB0458BDE2DFCDB4B4F  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 25.03.2024 12:43:02



**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:	5321	-	-	-
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)

25 марта 2024 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 0157AF7800A0B04EB0458BDE2DFCDB4B4F  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 25.03.2024 12:43:02

#### 4. Запасы

##### 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2023г.	6 775 737	-	762 952	(1 448 261)	-	-	X	6 090 428	-
	5420	за 2022г.	14 538 498	-	3 258 613	(11 021 374)	-	-	X	6 775 737	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	2 577	(2 577)	-	-	-	-	-
	5421	за 2022г.	-	-	4 263	(4 263)	-	-	101	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	457 053	-	-	(434 122)	-	-	-	22 931	-
	5422	за 2022г.	-	-	1 873 603	(1 416 550)	-	-	-	457 053	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	30	-	-	-	-	-	-	30	-
	5423	за 2022г.	30	-	17 220	(17 220)	-	-	14 617	30	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	454 151	-	166 865	(617 010)	-	-	-	4 006	-
	5424	за 2022г.	-	-	556 357	(102 205)	-	-	-	454 151	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	330 432	(330 432)	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	464 244	(464 244)	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	64 120	(64 120)	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	166 306	-	-	(166 306)	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты застройщика (ЖК "Филатов Луг")	5408	за 2023г.	5 864 503	-	198 958	-	-	-	-	6 063 461	-
	5428	за 2022г.	14 372 162	-	342 927	(8 850 586)	-	-	-	5 864 503	-

**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)

25 марта 2024 г.  
\_\_\_\_\_

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 0157AF7800A0B04EB0458BDE2DFCDB4B4F  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 25.03.2024 12:43:02

**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.	-	-	6 409	-	-	-	-	-	-	-	6 409	-
	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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам выданным	5505	за 2023г.	-	-	6 409	-	-	-	-	-	X	X	6 409	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	238 766	-	18 624	1 949	(58 529)	(18)	(29 310)	-	-	-	200 792	(29 310)
	5530	за 2022г.	395 973	(4 757)	40 503	-	(202 467)	-	4 757	-	-	-	238 766	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	12 286	-	721	-	(1 595)	-	-	-	-	-	11 412	-
	5531	за 2022г.	613	-	12 073	-	(400)	-	-	-	-	-	12 286	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	215 314	-	19 933	-	(48 490)	(18)	(29 310)	-	-	-	186 739	(29 310)
	5532	за 2022г.	326 711	-	28 082	-	(139 479)	-	-	-	-	-	215 314	-
Прочая	5513	за 2023г.	11 166	-	(2 030)	1 949	(8 444)	-	-	-	-	-	2 641	-
	5533	за 2022г.	41 979	(4 757)	348	-	(35 918)	-	4 757	-	-	-	11 166	-
Задолженность по договорам участия в долевом строительстве	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2022г.	26 670	-	-	-	(26 670)	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2023г.	238 766	-	25 033	1 949	(58 529)	(18)	(29 310)	X	X	X	207 201	(29 310)
	5520	за 2022г.	395 973	(4 757)	40 503	-	(202 467)	-	4 757	X	X	X	238 766	-



**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	29 310	-	-	-	4 757	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	29 310	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	4 757	-
	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.	28 113	4 811 745	57 002	-	-	(28 113)	-	-	-	4 868 747
	5571	за 2022г.	237 459	12 750	-	(222 096)	-	-	-	-	-	28 113
в том числе:												
кредиты	5552	за 2023г.	-	4 170 104	-	-	-	-	-	-	-	4 170 104
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2023г.	-	641 641	57 002	-	-	-	-	-	-	698 643
	5573	за 2022г.	209 346	12 750	-	(222 096)	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	5555	за 2023г.	28 113	-	-	-	-	(28 113)	X	X	-	-
	5575	за 2022г.	28 113	-	-	-	-	-	X	X	-	28 113
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	10 273 871	756 790	659 753	(292 019)	-	(698 643)	-	-	-	10 699 752
	5580	за 2022г.	20 045 992	540 054	743 086	(11 055 261)	-	-	-	-	-	10 273 871
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	212 415	78 438	-	(19 167)	-	-	-	-	-	271 686
	5581	за 2022г.	73 655	183 737	-	(44 977)	-	-	-	-	-	212 415
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	28 421	3 781	-	(27 142)	-	-	-	-	-	5 060
	5583	за 2022г.	7 810	24 997	-	(4 386)	-	-	-	-	-	28 421
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	6 341	-	-	-	-	-	-	6 341
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	9 870 842	640 440	653 412	(175 040)	-	(698 643)	-	-	-	10 291 011
	5585	за 2022г.	10 773 785	278 346	743 086	(1 924 375)	-	-	-	-	-	9 870 842
прочая	5566	за 2023г.	162 193	34 130	-	(70 670)	-	-	-	-	-	125 653
	5586	за 2022г.	1 897 056	52 974	-	(1 787 837)	-	-	-	-	-	162 193
Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5587	за 2022г.	7 293 686	-	-	(7 293 686)	-	-	X	X	-	-
Итого	5550	за 2023г.	10 301 984	5 568 535	716 755	(292 019)	-	X	X	X	-	15 568 499
	5570	за 2022г.	20 283 451	552 804	743 086	(11 277 357)	-	X	X	X	-	10 301 984

**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)

25 марта 2024 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 0157AF7800A0B04EB0458BDE2DFCDB4B4F  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 25.03.2024 12:43:02

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	2 187	4 115
Расходы на оплату труда	5620	172 283	171 318
Отчисления на социальные нужды	5630	46 354	42 593
Амортизация	5640	11 624	11 639
Прочие затраты	5650	93 805	3 958 652
Итого по элементам	5660	326 253	4 188 317
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(198 959)	(7 762 761)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	884 268	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 011 562	(3 574 444)

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

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

25 марта 2024 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 0157AF7800A0B04EB0458BDE2DFCDB4B4F  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 25.03.2024 12:43:02

**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	11 846	16 378	(13 788)	-	14 436
В том числе:						
Резервы по отпускам	5701	11 846	16 378	(13 788)	-	14 436

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

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

25 марта 2024 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 0157AF7800A0B04EB0458BDE2DFCDB4B4F  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 25.03.2024 12:43:02

### 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	34 447 600	-	-
в том числе:				
Договор №ДП03_380B00L87 от 02.11.2023 (Per № ПВД-240118-4 от 18.01.2024)	5811	29 795 643	-	-
Договор поручительства № 380B00-AXR/B04/AYG/AYH-П4 от 15.11.2023г.	5812	4 651 957	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

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

25 марта 2024 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 0157AF7800A0B04EB0458BDE2DFCDB4B4F  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 25.03.2024 12:43:02

**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)

25 марта 2024 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 0157AF7800A0B04EB0458BDE2DFCDB4B4F  
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025  
Дата подписания: 25.03.2024 12:43:02

**ПОЯСНЕНИЯ  
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ  
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ФИЛАТОВ ЛУГ»  
2023г.**

МОСКВА

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

## **1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

### **1.1. Наименование и юридический адрес Общества, общие сведения**

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

Сокращенное наименование Общества – ООО «Специализированный застройщик «Филатов Луг».

18 августа 2023 года в ЕГРЮЛ внесена запись о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы Общества, а именно, изменение наименования на Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Филатов Луг». Старое наименование Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Групп».

ОГРН 5167746372701

ИНН – 7708305161, КПП - 770701001

Юридический адрес Общества: 127006, г. Москва, Краснопролетарская улица дом 2/4, строение 13, комната 3, этаж 2;

Фактический адрес Общества: 127006, г. Москва, Краснопролетарская улица дом 2/4, строение 13, комната 3, этаж 2

Участники общества - АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНГРАД» доля 100%

Основной вид деятельности (41.20) – строительство жилых и нежилых зданий.

Общество является Застройщиком жилого комплекса с дошкольными образовательными учреждениями, школой, надземными паркингами, инженерными сетями и объектами инженерной инфраструктуры, 1-5 этап, расположенные по адресу: д. Картмазово, уч.16/1, поселение Московский, Новомосковский административный округ города Москвы.

Среднесписочная численность за 2023 год – 75 человек

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров (участников).

Руководство текущей деятельностью общества осуществляется управляющей организацией ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ», являющейся единоличным исполнительным органом общества на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 29.06.2023г. в лице Генерального директора Тарасовой Алины Александровны.

### **1.2. Сведения о структуре Общества**

Общество не имеет обособленных подразделений.

## **2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

Бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «Филатов Луг» сформирована в соответствии с Учетной политикой в целях бухгалтерского учета, которая подготовлена в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и подготовки отчетности, установленными законодательством и положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ/ФСБУ).



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

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

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.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2023 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах Общества.

### **2.1. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В бухгалтерском балансе 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. 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 кредиторской задолженности (ее части) в краткосрочную, если на отчетную дату срок погашения задолженности (части задолженности) составляет не более 12 месяцев после отчетной даты.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности информация о дебиторской и кредиторской задолженности, относящаяся к одному контрагенту, отражается развернуто.

Исходя из требования осмотрительности, Организация осуществляет начисление резерва по сомнительным долгам. Дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в срок, установленный договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями, считается сомнительной.

Резерв по сомнительным долгам организаций, являющихся связанными сторонами, не создается.

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе Организации с учетом (за вычетом) начисленного резерва по сомнительным долгам.

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

## **2.2. Основные средства**

Бухгалтерский учет объектов основных средств осуществляется в соответствии с:

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

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

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по видам:

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

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по группам:

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

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

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

Амортизация основных средств для целей бухгалтерского учета начисляется линейным способом.

В бухгалтерском учете элементы амортизации считаются оценочными значениями, возникающими в результате появления новой информации, подлежащие отражению в

бухгалтерском учете как изменения оценочных значений - перспективно. Ранее начисленная амортизация не пересчитывается.

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

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

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

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.

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

### **2.3. Учет аренды**

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

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

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

При этом должны быть выполнены следующие условия:

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

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

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

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

В отношении аренды земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующего потенциального пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого), Общество определяет, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательств по аренде.

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

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

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

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

сумме процентов, рассчитанных при дисконтировании арендных платежей при последней оценке обязательства.

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

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

#### **2.4. Запасы**

Учет запасов ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина РФ от 15.11.2019 №180н.

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

К бухгалтерскому учету в качестве материально-производственных запасов, принимаются активы, принадлежащие организации на праве собственности:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг,
- предназначенные для продажи,
- используемые для управленческих нужд организации
- затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг до момента признания выручки от их продажи (незавершенное производство).
- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;

Первоначальная оценка МПЗ отражается в учете по фактической себестоимости.

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

МПЗ оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих:

- фактическая себестоимость запасов;
- чистая стоимость продажи запасов, определяемая в соответствии с ФСБУ 5/2019.

Оценка объектов недвижимости при реализации и прочем выбытии определяется по себестоимости каждой единицы. По иным МПЗ применяется метод оценки при отпуске в производство, реализации и прочем выбытии запасов по средней себестоимости.

Оценка незавершенного производства производится по фактической себестоимости.

Стоимость спецодежды и спецоснастки со сроком полезного использования не более 12 месяцев учитывается в расходах единовременно в момент передачи в эксплуатацию.

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.

## 2.5. Учет активов, связанных со строительством

Бухгалтерский учет объектов незавершенного капитального строительства, а также группировка строительных затрат осуществляется в соответствии с:

- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н;
- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н;
- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н;
- Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденным приказом Минфина РФ от 30 декабря 1993 г. № 160;
- Методикой определения сметной стоимости строительной продукции на территории РФ. МДС 81-35.2004, утвержденной Постановлением Госстроя РФ от 05 марта 2004 г.

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

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

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

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

Учет вложений в оборотные активы связанных со строительством осуществляется:

Заказчиком в порядке формирования стоимости актива с последующей передачей капитальных затрат Застройщику (в рамках договора на осуществление функций Заказчика строительства);

Застройщиком в целом по объекту строительства до передачи Инвесторам (в рамках Закона от 25.02.99 №39-ФЗ), Участникам долевого строительства (в рамках Закона от 30.12.04 №214-ФЗ) по договорам заключенным, предполагаемым финансирование строительства или Покупателям по договорам купли-продажи введенного в эксплуатацию объекта, а также иными способами реализации объектов строительства не противоречащим законодательству;

Инвестором до полного формирования стоимости объекта строительства и перевода в состав соответствующих активов организации, в соответствии с требованием нормативных документов по бухгалтерскому учету.

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

## 2.6. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.02. № 126н.

Актив признается Обществом объектом финансовых вложений, если для него одновременно выполняются следующие условия:

- наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у Общества на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;
- переход к Обществу финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);
- способность приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов, либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью, в результате его обмена, использования при погашении обязательств организации, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

К финансовым вложениям Общества относятся:

- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных организаций);
- 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;
- прочие активы, отвечающие критериям признания в качестве финансовых вложений.

Займы, векселя, и другие вложения Общества, не приносящие доход, не отражаются в составе финансовых вложений Общества, а учитываются как дебиторская задолженность.

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).

Первоначальной стоимостью предоставленного займа является сумма перечисленных денежных средств.

Для целей последующей оценки финансовые вложения Общества подразделяются на две группы:

- финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость;
- финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется.

Стоимость финансовых вложений, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость отражается в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости, путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Корректировка проводится ежеквартально. Разница между оценкой финансовых вложений по текущей рыночной стоимости на отчетную дату и предыдущей оценкой финансовых вложений включается в состав прочих доходов или расходов. В

случае если по объекту финансовых вложений, ранее оцениваемому по текущей рыночной стоимости, на отчетную дату текущая рыночная стоимость не определяется, такой объект финансовых вложений отражается в бухгалтерской отчетности по стоимости его последней оценки.

Доли и акции компаний, не обращающиеся на рынке ценных бумаг, доли в уставном капитале, вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций, выданные займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, признаются финансовыми вложениями, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется, и отражаются в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Расчет оценки долговых ценных бумаг и займов по дисконтированной стоимости не проводится.

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.

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

## **2.7. Займы и кредиты**

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008. № 107н.

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.

Задолженность по кредитам, полученным в форме овердрафта, отражается, в сумме, фактически перечисленной банком сверх средств, имеющихся на счетах Общества.

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 займодавцу (кредитору);
- дополнительные расходы по займам.

Независимо от статуса займодавцев (банки или небанковские займодавцы) кредиты и займы группируются в бухгалтерском учете Общества по критерию срочности.

Проценты по займам (кредитам) отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) в соответствии с



установленным договором займа (кредитным договором) и сроком погашения обязательства.

Проценты по кредитам и займам, начисляются в сроки и по ставкам, установленным договором кредита или займа. Начисление процентов по кредитам и займам производится также на конец каждого отчетного месяца в сумме, относящейся к периоду от даты предыдущего начисления процентов до последнего дня отчетного месяца.

Проценты по займам (кредитам) признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

В соответствии с положениями Закона 214-ФЗ денежные средства дольщиков могут быть использованы застройщиком, в частности, на возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство МКД и иных объектов недвижимости, указанных в Законе 214-ФЗ, такие проценты покрываются за счет средств целевого финансирования путем включения в стоимость указанных объектов.

В остальных случаях (если застройщик получил денежные средства по иным кредитным договорам или договорам займа) суммы процентов не относятся к расходам, осуществляемым за счет средств целевого финансирования.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива или в состав прочих расходов равномерно в течение срока договора займа (кредитного договора).

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива при наличии следующих условий:

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива;
- положения Закона 214-ФЗ не распространяются на строительство объекта.

Общество отражает задолженность по полученным от займодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств.

## **2.8. 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 расчёты 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 расчёты 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 учёта в рыночной экономике России (одобрена Методологическим советом по бухгалтерскому учету при Минфине РФ, Президентским советом ИПБ 29.12.1997).

С целью контроля расчетов с дольщиками по договорам долевого участия, по факту регистрации ДДУ 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.

## **2.9. Выручка, прочие доходы**

Выручка принимается к бухгалтерскому учету с учетом Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99 приказ Минфина от 06.05.1999 № 32н). Выручка для целей бухгалтерского учета определяется по отгрузке.

Выручка от продажи товаров (продукции) и оказания услуг признается по мере отгрузки товаров (продукции) покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акциза, таможенных пошлин и других аналогичных обязательных платежей.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими доходами (за исключением случаев, когда размер выручки по прочим договорам является существенным для характеристики финансового положения организации).

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

Бухгалтерский учет расходов организации осуществляется с учетом Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99" (приказ Минфина РФ от 06.05.1999 N 33н).

Затраты на приобретение услуг, необходимых для осуществления производственной деятельности организации, признаются в составе расходов по обычным видам деятельности.

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. Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с арендой помещений, амортизация основных средств, услуги связи и телекоммуникации, зарплата, отчисления в страховые социальные фонды, прочие расходы.

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

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

### **2.11. Расходы будущих периодов**

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

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

### **2.12. 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.

### **2.13. Отложенные налоги**

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. КОРРЕКТИРОВКИ И ПРОЧИЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ОТЧЕТНОСТИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ПРЕДЫДУЩИМ ПЕРИОДАМ**

Корректировки и прочие изменения в отчетности за 2023г. не производились.

## **4. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ за 2023г.**

Бухгалтерская отчетность за 2023г. сформирована организацией исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

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

Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности по оценке организации отсутствуют.

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности нет.

Прекращенных операций не имеется.

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

### **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	9 552	19 657	
Неамортизируемые ОС:земельные участки	525 663	525 663	
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	4 091	-	
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>539 306</b>	<b>545 320</b>	

**Краткосрочные договоры аренды.**

Обществом заключены договоры аренды помещений, субаренды части земельного участка. 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 нежилого помещения под офис	10 602	14 785	10 602	10 602
Аренда нежилого помещения	815	-	815	815
Субаренда части земельного участка	3	-	3	2
<b>ИТОГО</b>	<b>11 420</b>	<b>14 785</b>		

Арендованные основные средства Общества не классифицируются в качестве объектов учета неоперационной (финансовой) аренды в соответствии с критериями ФСБУ 25/2018, в связи с этим ФСБУ25/2018 Обществом не применяется.

По состоянию на 31.12.2023г. Обществом в составе **доходных вложений** в материальные ценности отражены основные средства.

**Основные средства, сданные в аренду, числящиеся в составе доходных вложений в материальные ценности (тыс. руб.):**

Наименование	на 31.12.2023г.		на 31.12.2022г.	
	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
Квартира 77:17:0110205:37831 площадь 53,3 кв.м.	4 160	69	0	0

#### **4.2. Запасы**

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода запасов представлено в Приложениях к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности Таблица 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: «Жилого комплекса с дошкольными образовательными учреждениями, школой, надземными паркингами, инженерными сетями и объектами инженерной инфраструктуры, 1-5 этапы, расположенное по адресу: д. Картмазово, уч.16/1, поселение Московский, Новомосковский административный округ города Москвы.

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

#### **4.3. Финансовые вложения**

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода финансовых вложений представлено в Приложениях к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности Таблица 3.1. «Наличие и движение финансовых вложений».

##### **4.3.1. Долгосрочные финансовые вложения**

По строке 1170 баланса «Финансовые вложения» на 31.12.2023г. отражена сумма займа, выданного организации ПАО ИНГРАД.

#### **4.4. Дебиторская задолженность**

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода дебиторской задолженности представлено в Приложениях к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности Таблица 5.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности».

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

Дебиторская задолженность отражена в соответствии с данными на счетах учета расчетов Общества. Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, закрепленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), а также установленными оценочными значениями.

По состоянию на 31 декабря 2023г., 2022г. и 2021г. данные о просроченной дебиторской задолженности представлены в п 5.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### **4.5. Денежные средства**

По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты», (строка 1250) Бухгалтерского баланса, отражаются средства Общества на счетах в банках и кредитных организациях, в операционных и иных кассах, депозитные вклады со сроком размещения не более 91 день.

На 31.12.2023г. денежные средства на счетах в банках и депозитные вклады составили 12 279 тыс. рублей, на 31.12.2022г. 13 512 тыс. рублей.

Сумма денежных средств в Бухгалтерском балансе и Отчете о движении денежных средств на начало и конец отчетного периода совпадают.

Суммы денежных средств, недоступные для использования по состоянию на 31.12.2023г. и на 31.12.2022г. отсутствуют. Аккредитивы, открытые в пользу Общества на 31.12.2023г. и на 31.12.2022г. отсутствуют.

**Информация о денежных средствах Общества (тыс. руб.)**

Показатель	на 31.12.2023г., тыс. руб.	на 31.12.2022г., тыс. руб.	на 31.12.2021г., тыс. руб.
<b>Остаток денежных средств (Отчет о движении денежных средств)</b>	<b>12 279</b>	<b>13 512</b>	<b>23 586</b>
<b>Остаток денежных средств (Бухгалтерский баланс)</b>	<b>12 279</b>	<b>13 512</b>	<b>23 586</b>
в том числе:			
Денежные средства	<b>9 279</b>	<b>3 512</b>	<b>7 586</b>
Денежные документы	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Финансовые вложения, классифицируемые в качестве денежных эквивалентов	<b>3 000</b>	<b>10 000</b>	<b>16 000</b>

**4.6. Прочие оборотные активы**

По стр. 1260 «Прочие оборотные активы» раздела «Оборотные активы» отражены расходы будущих периодов по абонентскому обслуживанию и праву пользования программой системы Контур-Экстерн в размере 23 тыс. руб. и начисленная выручка Общества по выполнению функций застройщика при строительстве объекта «Жилой комплекс с дошкольными образовательными учреждениями, школой, надземными паркингами, инженерными сетями и объектами инженерной инфраструктуры, 1-5 этапы, расположенный по адресу: д. Картмазово, уч.16/1, поселение Московский, Новомосковский административный округ города Москвы» в сумме 1 741 318 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):**

Наименование	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Неисключительные права пользования программными средствами	23	-
Непредъявленная выручка застройщика	1 741 318	1 573 727

**4.7. Изменения в капитале**

Величина Уставного капитала соответствует величине, определенной Уставом организации:

- за 2023 год и 2022 год не менялась и составила 10 тыс. руб.,
- на 31.12.2023г. составила 10 тыс. рублей.

Нераспределенная прибыль/убыток на 31.12.2023 составил -2 283 691 тыс. руб., на 31.12.2022 – -932 201 тыс. руб.

В отчетном году дивиденды участникам Общества не выплачивались.

Резервный капитал не создавался.

#### 4.8. Кредиты и займы

Информация о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода обязательств по займам (кредитам) представлена в Приложениях к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности Таблица 5.3. - «Наличие и движение кредиторской задолженности».

Задолженность по долгосрочным кредитным договорам и договорам займам, полученным Обществом:

- по состоянию на 31.12.2023г. – 4 868 747 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2022г. – отсутствуют

Задолженность по краткосрочным кредитным договорам и договорам займам, полученным Обществом:

- по состоянию на 31.12.2023г. – 10 297 352 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2022г. – 9 870 842 тыс. руб.

#### Краткосрочные кредиты и займы 2022 год

Виды заемных средств	Валюта	Срок погашения (год)	Процентная ставка	Задолженность на 31 декабря 2021 г., тыс. руб.	Получено заемных средств, тыс. руб.	Начислено процентов, тыс. руб.	Возвращено заемных средств, погашено процентов, тыс. руб.	Задолженность на 31 декабря 2022 г., тыс. руб.
ПАО ИНГРАД, Договор займа № б/н от 29.08.2017	Российский рубль	2022	7%	3 257 594	0	165 867	0	3 423 461
ПАО ИНГРАД, Уступка права треб.от 31.10.2019 по дог. займа АО-БГ-666 от 16.09.19	Российский рубль	2022	9,25%	747 829	0	59 366	0	807 195
ПАО ИНГРАД, Уступка права треб.от 31.10.2019 по дог. займа АО-БГ-665 от 16.09.19	Российский рубль	2022	9,25%	3 529 199	0	277 500	0	3 806 699
ПАО ИНГРАД, Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №И-БГ-10/17 от 04.10.17	Российский рубль	2022	14,20%	15 654	0	1 396	0	17 050
ПАО ИНГРАД, Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 11.12.17	Российский рубль	2022	15%	58 190	0	5 505	0	63 695



ПАО ИНГРАД, Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 26.04.19	Россий ский рубль	2022	9.75%	6 923	0	538	0	7 461
ПАО ИНГРАД, Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 27.12.16	Россий ский рубль	2022	15%	1 204 360	0	105 105	0	1 309 465
АО «Специализированн ый застройщик «ИНГРАД», Договор займа №АО-БГ/1-4 от 06.09.2021г.	Россий ский рубль	2022	8,5	212 259	12 750	18 822	0	243 831
АО «Специализированный застройщик «ИНГРАД», Договор займа №БГ-665 от 30.10.2020г.	Россий ский рубль	2022	6,25%	1 064 104	0	31 754	(997 900)	97 958
АО «Специализированный застройщик «ИНГРАД», Договор займа №БГ-666 от 10.11.2020г.	Россий ский рубль	2022	6,25%	887 018	56 250	44 259	(893 500)	94 027
<b>Итого</b>				<b>10 983 130</b>	<b>69 000</b>	<b>710 112</b>	<b>(1 891 400)</b>	<b>9 870 842</b>

#### Долгосрочные кредиты и займы 2023 год

Виды заемных средств	Валюта	Срок погашения (год)	Процентная ставка	Задолженность на 31 декабря 2022 г., тыс. руб.	Получено заемных средств, тыс. руб.	Начислено процентов, тыс. руб.	Возвращено заемных средств, погашено процентов, тыс. руб.	Задолженность на 31 декабря 2023 г., тыс. руб.
Кредитный договор ПАО СБЕРБАНК	Российский рубль	2028	Ключевая ставка Банка России + 2,5%	0	4 170 104	0	0	4 170 104
АО «Специализированный застройщик «ИНГРАД», Договор займа №БГ-665 от 30.10.2020г.	Российский рубль	2025	13%	97 958	0	155	(95 890)	2 223
АО «Специализированный застройщик «ИНГРАД», Договор займа №БГ-666 от 10.11.2020г.	Российский рубль	2025	15%	94 027	640 440	19 102	(57 149)	696 420
<b>Итого</b>				<b>191 985</b>	<b>4 810 544</b>	<b>19 257</b>	<b>(153 039)</b>	<b>4 868 747</b>

### Краткосрочные кредиты и займы 2023 год

Виды заемных средств	Валюта	Срок погашения (год)	Процентная ставка	Задолженность на 31 декабря 2022 г., тыс. руб.	Получено заемных средств, тыс. руб.	Начислено процентов, тыс. руб.	Возвращено заемных средств, погашено процентов, тыс. руб.	Задолженность на 31 декабря 2023 г., тыс. руб.
Кредитный договор ПАО СБЕРБАНК	Российский рубль	2028	Ключевая ставка Банка России + 2,5%	0	0	6 340	0	6 340
ПАО ИНГРАД, Договор займа № б/н от 29.08.2017	Российский рубль	2023	7%	3 423 461	0	165 868	0	3 589 329
ПАО ИНГРАД, Уступка права треб. от 31.10.2019 по дог. займа АО-БГ-666 от 16.09.19	Российский рубль	2023	9,25%	807 195	0	59 366	0	866 561
ПАО ИНГРАД, Уступка права треб. от 31.10.2019 по дог. займа АО-БГ-665 от 16.09.19	Российский рубль	2023	9,25%	3 806 699	0	277 500	0	4 084 199
ПАО ИНГРАД, Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №И-БГ-10/17 от 04.10.17	Российский рубль	2023	14,20%	17 050	0	1 396	0	18 446
ПАО ИНГРАД, Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 11.12.17	Российский рубль	2023	15%	63 695	0	5 505	0	69 200
ПАО ИНГРАД, Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 26.04.19	Российский рубль	2023	9,75%	7 461	0	537	0	7 998
ПАО ИНГРАД, Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 27.12.16	Российский рубль	2023	15%	1 309 465	0	105 105	0	1 414 570
АО «Специализированный застройщик «ИНГРАД», Договор займа №АО-БГ/1-4 от 06.09.2021г.	Российский рубль	2023	8,5	243 831	0	18 878	22 000	240 709
<b>Итого</b>				<b>9 678 857</b>	<b>0</b>	<b>640 495</b>	<b>(22 000)</b>	<b>10 297 352</b>

В бухгалтерской отчетности на отчетную дату года задолженность по займам отражена с учетом начисленных процентов. Проценты включены в расходы текущего периода.

В течение отчетного и прошлого периода Общество начислило проценты по полученным кредитам и займам в следующих размерах:

Наименование показателя	2023г.	2022г.
Сумма процентов, начисленная за период, всего, в т.ч.	659 754	710 112
Сумма процентов, включенная в расходы текущего периода	659 754	710 112
Сумма капитализируемых процентов	-	-

#### 4.9. Кредиторская задолженность

Информация о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода кредиторской задолженности представлена в Приложениях к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности Таблица 5.3. «Наличие и движение кредиторской задолженности». Просроченная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2023г. и на 31.12.2022г. у Общества отсутствует.

#### 4.10. Оценочные обязательства

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

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

Сумма резерва на 31.12.2023г. составила 14 436 тыс. руб., на 31.12.2022г. – 11 846 тыс. руб.

#### 4.11. Обеспечение обязательств

Характер обязательств, под которые выдано обеспечение	2023г.	
	Сумма обязательства, под которое выдано обеспечение (тыс. руб.)	Поручительство (тыс. руб.)
Договор поручительства № 380B00-AXR/B04/AYG/AYH-П4 от 15.11.2023	4 651 957	4 651 957
Договор поручительства № ДП03_380B00L87 от 02.11.2023	29 795 643	29 795 643

По Договору поручительства № 380B00-AXR/B04/AYG/AYH-П4 от 15.11.2023г. Общество обязуется отвечать перед ПАО СБЕРБАНК солидарно с ООО «Специализированный застройщик «Флагман» по договорам об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380B00AXR от 29.11.2022г., № 380B00B04 от 29.11.2022г., № 380B00AYG от 29.11.2022г., № 380B00AYH от 29.11.2022г. Обязательства отражены в сумме полученных по договорам денежных средств и начисленным процентам по состоянию на 31.12.2023г. по данным учета ООО «Специализированный застройщик «Флагман».

По Договору поручительства № ДП03\_380B00L87 от 02.11.2023г. Общество обязуется отвечать солидарно с должниками ООО «Специализированный застройщик «Флагман», ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ», ООО «Специализированный застройщик «Румянцево Град», ООО «Специализированный застройщик «Вятская», АО «Специализированный застройщик «ИНГРАД», ООО «Специализированный застройщик «Лужнецкая», ООО «Специализированный застройщик «Фортуна» по договорам об открытии невозобновляемой кредитной линии. Обязательства отражены в сумме полученных по договорам денежных средств и начисленным процентам по состоянию на 31.12.2023г. по данным учета организаций.

#### 4.12. Отложенные налоги

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расходов по налогу на прибыль организаций» в бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные и постоянные разницы, рассчитанные путем сопоставления данных бухгалтерского и налогового учета по статьям расходов и доходов отчетного периода, приводят к образованию «Постоянных налоговых обязательств и активов» и «Отложенных налоговых обязательств и активов».

В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы (по налогу на прибыль) отражаются в составе внеоборотных активов, отложенные налоговые обязательства – в составе долгосрочных обязательств.

Ставка отложенных и постоянных налоговых активов (обязательств) составляет 20%.

Бухгалтерский убыток до налогообложения за 2022 год составил 957 118 тыс. руб., за 2023 год убыток составил 1 688 660 тыс. руб.

#### Расчет суммы текущего налога на прибыль (текущего налогового убытка), тыс. руб.:

Наименование показателя	2023г.	2022г.
Условный расход по налогу на прибыль	12 092	86 874
Условный доход по налогу на прибыль	(349 824)	(278 297)
Постоянный налоговый расход	562	295
Постоянный налоговый доход	0	0
Отложенный налоговый актив	247 797	273 364
Отложенное налоговое обязательство	90 098	(82 236)
Прочее	(725)	0
<b>Текущий налог на прибыль (текущий налоговый убыток)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 4.13. Выручка и себестоимость продаж

Общество не получало целевого финансирования и государственной помощи.

Наименование показателя	За 2023г.		За 2022г.	
	Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг	Себестоимость от продажи товаров, продукции, работ, услуг	Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг	Себестоимость от продажи товаров, продукции, работ, услуг
Выручка по договорам купли-продажи квартир, нежилых помещений, имущества	561 255	617 010	2 828 517	1 442 937
Экономия Застройщика по сданным в эксплуатацию объектам ДДУ	0	0	188 563	1 713 186
Сдача в аренду нежилого помещения	463	69	153	0

Возмещение затрат подрядчиков по коммунальным услугам	0	0	851	924
Условный доход Застройщика по строящимся объектам ДДУ	167 590	330 363	630 514	94 772
Прочие	0	0	0	0
<b>Итого:</b>	<b>729 308</b>	<b>947 442</b>	<b>3 648 598</b>	<b>3 251 819</b>

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

#### 4.14. Коммерческие расходы

Расходы на рекламу у Общества учитываются в составе расходов на продажу в целом (без указания конкретных видов продукции).

Наименование показателя	Коммерческие расходы (тыс. руб.)	
	2023г.	2022г.
Расходы на рекламу	64 120	322 625
<b>Итого:</b>	<b>64 120</b>	<b>322 625</b>

#### 4.15. Прочие доходы и прочие расходы

##### Прочие доходы и расходы (тыс. руб.)

Наименование показателя	За 2023г.	За 2022г.
Прочие доходы, в том числе:		
Проценты к получению	7 102	4 788
Прочие	10 731	2 378
Штрафы, пени по договорам	0	1 168
Восстановление резерва по сомнительным долгам	0	4 757
Продажа основных средств	510	
<b>Итого:</b>	<b>18 343</b>	<b>13 091</b>
Прочие расходы, в том числе:		
Услуги банка	18 560	991
Проценты к уплате	659 754	710 112
Прочие	42 176	2 916
Штрафы, пени по договорам	342 748	148 915
Списание дебиторской задолженности	17	0
Госпошлины, нотариальные услуги	150	7 303
Расходы по введенным в эксплуатацию объектам	68 454	130 175
Безвозмездная передача имущества Городу	263 098	43 951
Резерв по сомнительным долгам	29 310	0
Реализация основных средств	482	
<b>Итого:</b>	<b>1 424 749</b>	<b>1 044 363</b>

## 5. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ И БЕНЕФИЦИАРАХ

Полное фирменное наименование или ФИО связанного лица	Для Ю.Л. - ИНН, для Ф.Л. – гражданство	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанной стороной
<b>Физические лица</b>		
Тарасова Алина Александровна	РФ	Генеральный директор управляющей организации ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ»
Авдеев Роман Иванович	РФ	Бенефициарный владелец
<b>Организации</b>		
АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНГРАД"	ИНН 7702842787	Участник

Перечень связанных сторон размещен на сайте по адресу: <https://www.ingrad.ru/pages/pao/>

Операции, проведенные со связанными сторонами в 2022 году:

Аффилированные лица	Характер договора	Сальдо на 01.01.2022, тыс. руб. (Дт+ / Кт-)	Оборот Дт, тыс. руб.	Оборот Кт, тыс. руб.	Сальдо на 31.12.2022, тыс. руб. (Дт+ / Кт-)
ООО «Инвестиции в градостроительство»	Выполнение функций технического заказчика	(5 000)	38 600	(33 600)	0
ООО «ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ»	Агентский договор на разработку проектной документации и выполнение работ	(3 541)	3 541	0	0
	Агентский договор	(22 055)	155 998	(320 773)	(186 830)
	Договоры долевого участия	(1 058 577)	1 286 843	(256 379)	(28 113)
	Субаренда нежилого помещения	(4 094)	19 901	(16 810)	(1 003)
ПАО ИНГРАД	Оказание услуг	(5 455)	5 455	0	0
	Покупка основных средств	0	121	(121)	0
	Займы полученные	(8 819 749)	0	(615 277)	(9 435 026)
ООО «ИНГРАД ПОЙНТ»	Агентский договор	(18 150)	44 076	(28 355)	(2 429)
АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНГРАД»	Займы полученные	(2 163 381)	2 130 473	(402 908)	(435 816)
ООО «ИР ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Компенсация коммунальных затрат	320	790	(636)	474
	Договоры генподряда	24 302	89 815	(103 548)	10 569
ООО «Л10»	Услуги хранения	0	0	(65)	(65)
ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ИМПУЛЬС»	Услуги по управлению деятельностью Общества	(1 039)	0	0	(1 039)

Операции, проведенные со связанными сторонами в 2023 году:

Аффилированные лица	Характер договора	Сальдо на 01.01.2023, тыс. руб. (Дт+ / Кт-)	Оборот Дт, тыс. руб.	Оборот Кт, тыс. руб.	Сальдо на 31.12.2023, тыс. руб. (Дт+ / Кт-)
ООО «Инвестиции в градостроительство»	Выполнение функций технического заказчика	0	25 200	(33 600)	(8 400)
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНГРАД ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Продажа основного средства	0	90	0	90
ООО «ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ»	Агентский договор	(186 830)	2 000	(67 201)	(252 031)
	Договоры долевого участия	(1 058 577)	1 286 843	(256 379)	(28 113)
	Субаренда нежилого помещения	(1 003)	10 718	(11 662)	(1 947)
ПАО ИНГРАД	Уступка прав по договору	0	10	0	10
	Займы выданные	0	4 176 513	0	4 176 513
	Займы полученные	(9 435 026)	0	(615 277)	(10 050 303)
ООО «ИНГРАД ПОИНТ»	Агентский договор	(2 429)	22 146	(23 610)	(3 893)
ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ»	Услуги по управлению деятельностью Общества	0	1 533	(3 033)	(1 500)
АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНГРАД»	Субаренда части земельного участка	0	1	(3)	(2)
	Займы полученные	(435 816)	175 040	(678 576)	(939 352)
ООО «ИР ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Компенсация коммунальных затрат	474	0	(474)	0
	Договоры генподряда	10 569	6 247	(23 652)	(6 836)
ООО «Л10»	Услуги хранения	(65)	170	(105)	0
ООО «ЛИДЕР ГРУПП»	Продажа основного средства	0	80	0	80
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ОСЕННИЙ КВАРТАЛ»	Продажа основного средства	0	123	0	123
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МАРТЕМЬЯНОВО»	Покупка основных средств	0	362	(362)	0
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ФОРТУНА»	Продажа основного средства	0	395	0	395
ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ИМПУЛЬС»	Услуги по управлению деятельностью Общества	(1 039)	1 039	0	0

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

<b>Наименование показателя</b>	<b>за 2023г.</b>	<b>За 2022г.</b>
<b>Краткосрочные вознаграждения</b>	<b>478</b>	<b>965</b>
Заработная плата и премии	365	737
Страховые взносы во внебюджетные фонды	113	228
Добровольное медицинское страхование	0	0
Прочие платежи в пользу сотрудников	0	0
<b>Долгосрочные вознаграждения</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности	0	0
Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	0	0
Иные долгосрочные вознаграждения	0	0

## **6. ИНФОРМАЦИЯ О НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

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

Общество входит в группу компаний ИНГРАД («Материнская компания» – ПАО ИНГРАД по состоянию на 31.12.2023 г. имеет положительные чистые активы, размер которых значительно превышает размер уставного капитала Общества, тем самым отражая высокую степень капитализации и рентабельности бизнеса Группы компаний «ИНГРАД»). Согласно публичной информации, размещенной в средствах массовой информации, Группа не имеет планов, связанных с прекращением деятельности, напротив, Группа ежегодно приобретает новые активы и демонстрирует рост показателей.

Руководство ПАО ИНГРАД, не имеет планов, связанных с прекращением деятельности Общества, будет продолжать следить за потенциальным воздействием отрицательного показателя чистых активов на осуществление деятельности и принимать все возможные меры для смягчения любых последствий, по мере необходимости намерено предоставить финансирование заемными средствами, а также иными любыми доступными способами (прощение долга, вклад д/ср и иными активами в имущество).

Непосредственно само Общество создано в 2016г. и в структуре бизнес-проектов Группы имеет стратегическую и долгосрочную роль по ее задействованию в основных бизнес-направлениях.

Обществом получены разрешения на строительство шести многоэтажных жилых зданий по адресу г. Москва, поселение Московский, дер. Картмазово, уч. 16/1. Общество ведет работы по проектированию и строительству указанных объектов, планирует заключение договоров реализации строящихся объектов и получение прибыли от данной деятельности.

Прекращенных операций не было.



## **7. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ**

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

## **8. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ**

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

События после отчетной даты отсутствуют.

## **9. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

В отношении Общества ведутся судебные разбирательства:

- Дата предъявления/подачи иска – 02.12.2021г. Истец - АО "Международный аэропорт Внуково" ИНН 7710404473. Предмет иска - на основании статьи 1065 ГК РФ о запрете ООО «Бизнес Групп» строительства объектов ЖК «Филатов Луг» на земельном участке с кадастровым номером 50:21:0110205:16 по адресу: г. Москва, НАО, пос. Московский, д. Картмазово, участок № 16/1 и обязанности ООО «Бизнес Групп» демонтировать объекты ЖК «Филатов Луг», расположенные на земельном участке с кадастровым номером 50:21:0110205:16 по адресу г. Москва, НАО, пос. Московский, д. Картмазово, участок № 16/1 (далее – ЖК «Филатов Луг»). Арбитражный суд г. Москвы, Дело № А40-261783/2021. Решением от 25.04.2023 г. в удовлетворении исковых требований отказано. Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.09.2023 г. Решение суда первой инстанции оставлено без изменения, апелляционная жалоба АО "Международный аэропорт Внуково" без удовлетворения. Решение вступило в силу. Завершено.
- Дата предъявления/подачи иска – 06.12.2021г. Истец - АО "Международный аэропорт Внуково" 7710404473. Ответчик - Мосгостройнадзор (ООО "Бизнес Групп" - 3-е лицо). Предмет иска - о признании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 17.12.2021 г. № 7-239000-01503-2021 недействительным и о запрещении Мосгостройнадзору выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в отношении ЖК «Филатов Луг» по корпусам 5-10. Арбитражный суд г. Москвы, Дело № А40-264643/2021. Решением Арбитражного суда г. Москвы от 13.09.2022 по делу № А40-264643/21 в удовлетворении исковых требований отказано в полном объеме. Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 30.11.2022 г. Решение суда первой инстанции по делу оставлено без изменения, а апелляционная жалоба Истца без удовлетворения. Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 07.03.2023 г. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 30.11.2022 г. и Решение суда первой инстанции по делу оставлены без изменения, а кассационная жалоба Истца без удовлетворения. 20.06.2023 г. Определением Верховного суда РФ отказано акционерному обществу «Международный аэропорт «Внуково» в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ. Завершено.
- Дата предъявления/подачи иска - 29.11.2022 г. Истец - ООО "Бизнес Групп" (инициатор процедуры). Ответчик - ООО "Вуд Хаус+". Предмет иска - неотработанный аванс по Договору № БЗГ-22102019 от 22.10.2019 г. Введение в отношении должника процедуры наблюдения и включение в реестр требований кредиторов в размере 29 419 тыс. руб. в состав третьей очереди. Арбитражный суд

Московской области, дело А41-93675/2022. Решение по делу от 17.01.2023 в отношении должника введено наблюдение. Требования ООО "Бизнес Групп" включены в реестр требований кредиторов в размере 29 419 тыс. руб. в состав третьей очереди. Решением Арбитражного суда города Москвы от 31.05.2023 г. ООО «ВУД ХАУС+» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыта процедура банкротства - конкурсное производство, срок которого продлен до 30.04.2024 г.

- Дата предъявления иска – 01.02.2023 г. ФГКУ "4 центр заказчика застройщика войск национальной гвардии Российской Федерации (Войсковая часть 6897, г. Балашиха)" (Истец) обратилось в суд с исковыми требованиями к ООО "Специализированный застройщик "Филатов Луг" о взыскании неустойки в размере 113 862 405 руб. 78 коп. за нарушение ответчиком обязательств по государственному контракту №2018.51695 от 20.10.2018. Решением Арбитражного суда города Москвы от 17.07.2023, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 02.10.2023, требования удовлетворены. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 19.12.2023 г. судебные акты по делу оставлены без изменения. Решение исполнено в добровольном порядке 23.01.2024 г. Завершено.
- Дата предъявления/подачи иска - 01.01.2023 – 32.12.2023. Взыскание неустойки за нарушение срока передачи объектов долевого строительства в ЖК "Филатов Луг" и других компенсационных выплат, предусмотренных законодательством Российской Федерации (компенсация морального вреда, взыскание штрафа, предусмотренного ч.6 ст. 13 Закона «О защите прав потребителей»). Участники долевого строительства ЖК Филатов Луг. Предмет иска - Взыскание неустойки за нарушение срока передачи объектов долевого строительства в ЖК "Филатов Луг" и других компенсационных выплат, предусмотренных законодательством Российской Федерации (компенсация морального вреда, взыскание штрафа, предусмотренного ч.6 ст. 13 Закона «О защите прав потребителей»). Размер заявленных исковых требований за 2023г. - 94 092 298,48 руб., размер удовлетворенных судом исковых требований за 2023г. - 27 047 209,48 р. Суды общей юрисдикции. Решение по делу - дела находятся на стадии рассмотрения в суде первой, апелляционной или кассационной инстанции.

По мнению Руководства Общества, вышеуказанные судебные разбирательства не оказали существенного негативного влияния на финансовое положение Общества.

## **10. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

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

российского рубля, сокращению притока прямых инвестиций, а также значительно затруднило доступ к заемному капиталу.

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

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

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

## **11. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТИИ В СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

## **12. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ**

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

**Управляющая организация ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ»  
на основании договора о передаче полномочий  
единоличного исполнительного органа б/н от 29.06.2023г.  
Генеральный директор**

**Тарасова А.А.**

**« 25 » марта 2024г.**

<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>
Сертификат: 0157AF7800A0B04EB0458BDE2DFCDB4B4F
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025
Дата подписания: 25.03.2024 12:43:02