

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Просторная долина"	ИНН	52600614		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7725299158		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПОФ / ОКФС	41.20	12300	16
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				
Местонахождение (адрес)	143002, Московская обл, Одинцово г, Акуловская ул, д. № 2А, кв. 3/Б2/313				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	Общество с ограниченной ответственностью "ПрофАудитСодружество"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7814739019		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1187847240723		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	57 403	72 833	81 301
	в том числе:				
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	238 800	238 800	238 300
	Отложенные налоговые активы	1180	19 474	32 493	44 925
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе:				
	Итого по разделу I	1100	315 677	344 126	364 526
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	3 460 466	11 986 052	12 840 062
	в том числе:				
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12101	308 069	1 750 280	257 176
	Материалы		653	436	-
	Проект "Одинград" ул. М.Бирюзова		427 436	106 879	5 884 830
	Проект "Одинград" ул. Западная		2 689 653	990 982	3 875 946
	Инвестиционные объекты для передачи		-	9 085 779	9 500
	Проект "Гусарская баллада" (дострой)		-	-	2 770 608
	Готовая продукция отгруженная		16 973	5 422	-
	Право пользования активом		17 682	46 274	42 002
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	15 142	52 599	8 682

Дебиторская задолженность	1230	1 528 448	1 289 472	2 436 221
в том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	1 408 899	1 249 561	2 383 072
Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	114 608	23 609	7 788
Расчеты по договорам долевого участия	12303	1 053	10 352	31 947
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	2 900	5 930	4 909
Расчеты по налогам и сборам		931	20	8 502
Расчеты по социальному страхованию		57	-	3
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
в том числе:				
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	28 092	289 043	1 353 044
в том числе:				
Прочие оборотные активы	1260	682 970	2 269 425	2 616 557
в том числе:				
Условный доход заказчика-застройщика		682 448	2 268 624	2 616 557
Прочие		522	793	-
Расходы будущих периодов		-	8	-
Итого по разделу II	1200	5 715 118	15 886 591	19 254 566
БАЛАНС	1600	6 030 795	16 230 717	19 619 092

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	388 840	388 840	388 840
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	105 202	(83 887)	(253 728)
	Итого по разделу III	1300	494 042	304 953	135 112
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	4 927 441	2 958 551	8 522 070
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	3 071 003	1 595 408	4 911 671
	Долгосрочные займы	14102	1 602 500	1 146 450	2 315 238
	Проценты по долгосрочным кредитам		185 772	25 102	15 175
	Проценты по долгосрочным займам		68 166	191 591	1 279 986
	Отложенные налоговые обязательства	1420	9 093	94 164	88 722
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	17 579	26 767
	в том числе:				
	Долгосрочное обязательство по аренде		-	17 579	26 767
	Итого по разделу IV	1400	4 936 534	3 070 294	8 637 558
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	276
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	-	-	276
	Проценты по долгосрочным займам	15102	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	572 122	12 818 763	10 826 200
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	433 664	433 789	197 629
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	3 581	275 125	35 647
	Расчеты по налогам и сборам	15203	59 161	13 780	1 127
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	2 605	18 046	2 855
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	73 111	152 765	109 309
	Расчеты застройщика по ДДУ(срок погашения которых превышает 12 мес. после отчетной даты)		-	-	6 061 200
	Расчеты застройщика по ДДУ(срок погашения которых не превышает 12 мес. после отчетной даты)		-	11 925 258	4 418 423
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	в том числе:				
	Оценочные обязательства	1540	9 358	7 393	4 710
	Прочие обязательства	1550	18 739	29 314	15 235
	в том числе:				
	Краткосрочное обязательство по аренде		18 739	29 314	15 235
	Итого по разделу V	1500	18 739	12 855 470	10 846 421
	БАЛАНС				

1500 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 01BEVD7000A0B00C9941CB406BDF8C2A2F
 Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025

Дата подписания: 25.03.2024 13:21:59

Руководитель _____

(подпись)

**Тарасова Алина
Александровна**

(расшифровка подписи)

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Просторная долина"	ИНН	52600614		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7725299158		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКОПФ / ОКФС	41.20	12300	16
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	4 992 239	2 978 471
	Себестоимость продаж	2120	(3 576 405)	(1 974 737)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 415 834	1 003 734
	Коммерческие расходы	2210	(588 965)	(451 748)
	Управленческие расходы	2220	(5 982)	(9 530)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	820 887	542 456
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	8 918	41 160
	Проценты к уплате	2330	(190 989)	(240 535)
	Прочие доходы	2340	13 604	2 099
	Прочие расходы	2350	(413 581)	(132 916)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	238 839	212 264
	Налог на прибыль	2410	(49 750)	(42 423)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(121 801)	(24 548)
	отложенный налог на прибыль	2412	72 051	(17 875)
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	189 089	169 841

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	189 089	169 841
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Тарасова Алина
Александровна**
(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 01BEVD7000A0B00C9941CB406BDF8C2A2F
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025
Дата подписания: 25.03.2024 13:21:59

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	388 840	-	-	-	(83 887)	304 953
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	189 089	189 089
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	189 089	189 089
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	388 840	-	-	-	105 202	494 042

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	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
В том числе:					
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	494 042	304 953	135 112

Руководитель _____
(подпись)

**Тарасова Алина
Александровна**
(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 01BEVD7000A0B00C9941CB406BDF8C2A2F
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025
Дата подписания: 25.03.2024 13:21:59

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Просторная долина" Идентификационный номер налогоплательщика Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность Единица измерения: в тыс. рублей	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
		по ОКПО	0710005		
		ИНН	31	12	2023
		по ОКВЭД 2	52600614		
		по ОКОПФ / ОКФС	7725299158		
		по ОКЕИ	41.20		
			12300	16	
		384			

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 468 688	9 753 503
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 459 440	1 434 871
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Расчеты по договорам долевого участия	4114	330	8 001 245
прочие поступления	4119	8 918	317 387
Платежи - всего	4120	(4 640 048)	(6 310 719)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 163 853)	(3 652 413)
в связи с оплатой труда работников	4122	(225 164)	(139 807)
процентов по долговым обязательствам	4123	(312 550)	(1 522 389)
налога на прибыль организаций	4124	(76 089)	(2 789)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(862 392)	(993 321)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 171 360)	3 442 784
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 823 069	3 142 702
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 823 069	3 142 702
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	(912 660)	(7 649 487)
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	(891 425)	(7 627 752)
финансовая аренда	4324	(21 235)	(21 235)
	4325	-	-
прочие платежи	4329	-	(500)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 910 409	(4 506 785)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(260 951)	(1 064 001)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	289 043	1 353 044
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	28 092	289 043
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

**Тарасова Алина
Александровна**

(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 01BEVD7000A0B00C9941CB406BDF8C2A2F

Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025

Дата подписания: 25.03.2024 13:21:59

**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)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 01BEVD7000A0B00C9941CB406BDF8C2A2F
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025
Дата подписания: 25.03.2024 13:21:59

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.	-	1 512	-	(1 512)	-
	5250	за 2022г.	-	6 635	-	(6 635)	-
в том числе: Макет ЖК "Одинград" квартал "Семейный"	5241	за 2023г.	-	785	-	(785)	-
	5251	за 2022г.	-	285	-	(285)	-
Блок-контейнер (бытовка) тип №1 (КПП) (Габариты,мм (ДхШхВ): 4000х2400х2400, включая доставку и уста	5242	за 2023г.	-	220	-	(220)	-
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
Блок-контейнер 2400*2400*4000 (ДКП КАТУАР)(ЗП 5,6,10)	5243	за 2023г.	-	320	-	(320)	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
Блок-контейнер 2400*2400*4000 (БК-РЕСУРС_ЗП 5,6,10)	5244	за 2023г.	-	187	-	(187)	-
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
Офис заселения_Офисное помещение № 5 (№ БТИ 5Н)	5245	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2022г.	-	662	-	(662)	-
Система видеонаблюдения (МБ 1,2,3,4,5)	5246	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2022г.	-	1 387	-	(1 387)	-
Система СКУД (охрана, видеонаблюдение ЗП общ)	5247	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5257	за 2022г.	-	1 083	-	(1 083)	-
Блок-контейнер (МДФ)_штаб строительства ЗП 1,2,7	5248	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5258	за 2022г.	-	218	-	(218)	-
Система видеонаблюдения (ЗП_офис УК)	5249	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5259	за 2022г.	-	1 341	-	(1 341)	-
Система видеонаблюдения (ЗП_штаб строительства)		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	566	-	(566)	-
Измерительный прибор Nexus Valve BC3 (стройплощадка_для РП)		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	282	-	(282)	-
Система видеонаблюдения (ЗП 5,6,10_Штаб строительства)		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	633	-	(633)	-
Кухня 1800*600*2130 (Офис заселения Одинград)		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	135	-	(135)	-
Прочие		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	43	-	(43)	-

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	785	947
в том числе:			
Макет ЖК "Одинград" квартал "Семейный"	5261	785	285
Офис заселения_Офисное помещение № 5 (№ БТИ 5Н)	5262	-	662
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	475 735	517 732	1 175 855
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (зalog и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Тарасова Алина
Александровна**
(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 01BEVD7000A0B00C9941CB406BDF8C2A2F
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025
Дата подписания: 25.03.2024 13:21:59

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	238 800	-	-	-	-	-	-	238 800	-
	5311	за 2022г.	238 300	-	500	-	-	-	-	238 800	-
в том числе:	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	238 800	-	-	-	-	-	-	238 800	-
	5310	за 2022г.	238 300	-	500	-	-	-	-	238 800	-

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)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 01BEVD7000A0B00C9941CB406BDF8C2A2F
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025
Дата подписания: 25.03.2024 13:21:59

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.	11 986 052	-	14 779 684	(23 305 270)	-	-	X	3 460 466	-
	5420	за 2022г.	12 840 062	-	17 750 692	(18 604 702)	-	-	X	11 986 052	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	436	-	14 165	(13 948)	-	-	-	653	-
	5421	за 2022г.	-	-	27 028	(26 592)	-	-	-	436	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	1 750 280	-	47 793	(1 490 004)	-	-	-	308 069	-
	5422	за 2022г.	257 176	-	2 019 922	(526 818)	-	-	-	1 750 280	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	518	(518)	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	5 422	-	1 383 488	(1 371 937)	-	-	-	16 973	-
	5424	за 2022г.	-	-	281 690	(276 268)	-	-	-	5 422	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	429 734	(429 734)	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	612 472	(612 472)	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	595 310	(595 310)	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	462 667	(462 667)	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство. Проект "Одинград" ул. Маршала Бирюзова	5408	за 2023г.	106 879	-	687 621	367 064	-	-	-	427 436	-
	5428	за 2022г.	5 884 830	-	-	(5 777 951)	-	-	-	106 879	-
Незавершенное строительство. Проект "Одинград" ул. Западная	5409	за 2023г.	990 982	-	11 168 948	(9 470 277)	-	-	-	2 689 653	-
	5429	за 2022г.	3 875 946	-	-	(2 884 964)	-	-	-	990 982	-
Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)		за 2023г.	9 085 779	-	452 107	(9 537 886)	-	-	-	-	-
		за 2022г.	9 500	-	14 322 942	(5 246 663)	-	-	-	9 085 779	-
Проект "Гусарская баллада" (дострой)		за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2022г.	2 770 608	-	-	(2 770 608)	-	-	-	-	-
Право пользования активом (Земельные участки, аренда)		за 2023г.	46 274	-	-	(28 592)	-	-	-	17 682	-
		за 2022г.	42 002	-	23 971	(19 699)	-	-	-	46 274	-

4.2. Запасы в залоге

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

Руководитель _____
(подпись)

**Тарасова Алина
Александровна**

(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 01BEVD7000A0B00C9941CB406BDF8C2A2F
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025
Дата подписания: 25.03.2024 13:21:59

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	1 290 223	(751)	709 587	-	(464 950)	-	-	-	-	-	1 534 860	(6 412)
	5530	за 2022г.	2 436 221	-	769 580	-	(1 915 578)	-	-	-	-	-	1 290 223	(751)
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	23 818	(209)	103 119	-	(12 120)	-	-	-	-	-	114 817	(209)
	5531	за 2022г.	7 788	-	23 525	-	(7 495)	-	-	-	-	-	23 818	(209)
Авансы выданные	5512	за 2023г.	1 250 103	(542)	498 094	-	(333 095)	-	-	-	-	-	1 415 102	(6 203)
	5532	за 2022г.	2 383 072	-	355 590	-	(1 488 559)	-	-	-	-	-	1 250 103	(542)
Прочая	5513	за 2023г.	5 950	-	108 374	-	(110 436)	-	-	-	-	-	3 888	-
	5533	за 2022г.	13 414	-	390 465	-	(397 929)	-	-	-	-	-	5 950	-
Расчеты по ДДУ	5514	за 2023г.	10 352	-	-	-	(9 299)	-	-	-	X	X	1 053	-
	5534	за 2022г.	31 947	-	-	-	(21 595)	-	-	-	X	X	10 352	-
Итого	5500	за 2023г.	1 290 223	(751)	709 587	-	(464 950)	-	-	X	X	X	1 534 860	(6 412)
	5520	за 2022г.	2 436 221	-	769 580	-	(1 915 578)	-	-	X	X	X	1 290 223	(751)

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	(6 412)	-	(751)	751	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	(209)	-	(209)	209	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	(6 203)	-	(542)	542	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в 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.	2 976 130	3 172 864	-	(1 221 553)	-	-	-	-	4 927 441
	5571	за 2022г.	8 548 837	3 587 620	-	(9 160 327)	-	-	-	-	2 976 130
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	1 595 408	2 269 569	-	(793 974)	-	-	-	-	3 071 003
	5572	за 2022г.	4 911 671	2 109 138	-	(5 425 401)	-	-	-	-	1 595 408
займы	5553	за 2023г.	1 146 450	553 500	-	(97 450)	-	-	-	-	1 602 500
	5573	за 2022г.	2 315 238	1 033 565	-	(2 202 353)	-	-	-	-	1 146 450
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Проценты долгосрочные	5555	за 2023г.	216 693	349 795	-	(312 550)	-	-	X	X	253 938
	5575	за 2022г.	1 295 161	444 917	-	(1 523 385)	-	-	X	X	216 693
Долгосрочные обязательства по аренде	5556	за 2023г.	17 579	-	-	(17 579)	-	-	X	X	-
	5576	за 2022г.	26 767	-	-	(9 188)	-	-	X	X	17 579
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	12 848 077	256 943	-	(12 514 159)	-	-	-	-	590 861
	5580	за 2022г.	10 841 711	3 578 979	-	(1 569 979)	-	-	-	-	12 848 077
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	433 789	171 309	-	(171 434)	-	-	-	-	433 664
	5581	за 2022г.	197 629	282 264	-	(46 104)	-	-	-	-	433 789
авансы полученные	5562	за 2023г.	275 125	3 562	-	(275 106)	-	-	-	-	3 581
	5582	за 2022г.	35 647	275 125	-	(35 647)	-	-	-	-	275 125
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	31 826	38 864	-	(8 924)	-	-	-	-	61 766
	5583	за 2022г.	3 982	28 549	-	(705)	-	-	-	-	31 826
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	276	-	-	(276)	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	152 765	24 469	-	(104 123)	-	-	-	-	73 111
	5586	за 2022г.	109 319	(143 927)	-	(100 841)	-	-	-	-	152 765
Расчеты застройщика по ДДУ	5567	за 2023г.	11 925 258	-	-	(11 925 258)	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	10 479 623	2 817 166	-	(1 371 531)	-	-	X	X	11 925 258
Краткосрочное обязательство по аренде	5568	за 2023г.	29 314	18 739	-	(29 314)	-	-	X	X	18 739
	5588	за 2022г.	15 235	29 314	-	(15 235)	-	-	X	X	29 314

Итого	5550	за 2023г.	15 824 207	3 429 807	-	(13 735 712)	-	X	X	X	5 518 302
	5570	за 2022г.	19 390 548	7 166 599	-	(10 730 306)	-	X	X	X	15 824 207

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

Руководитель _____
(подпись)

**Тарасова Алина
Александровна**
(расшифровка подписи)

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 01BEVD7000A0B00C9941CB406BDF8C2A2F

Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025

Дата подписания: 25.03.2024 13:21:59

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	13 440	26 551
Расходы на оплату труда	5620	126 012	125 430
Отчисления на социальные нужды	5630	33 265	32 053
Амортизация	5640	16 864	16 144
Прочие затраты	5650	5 423 983	3 734 364
Итого по элементам	5660	5 613 564	3 934 542
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(1 442 212)	(1 498 527)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	4 171 352	2 436 015

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

Руководитель _____
(подпись)

**Тарасова Алина
Александровна**

(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 01BEVD7000A0B00C9941CB406BDF8C2A2F
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025
Дата подписания: 25.03.2024 13:21:59

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	7 394	12 149	(10 184)	-	9 359
в том числе:	5701	-	-	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Тарасова Алина
Александровна**

(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 01BEVD7000A0B00C9941CB406BDF8C2A2F
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025
Дата подписания: 25.03.2024 13:21:59

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	3 290 238	3 290 238	11 714 339
в том числе:	5811	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Тарасова Алина
Александровна**

(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 01BEVD7000A0B00C9941CB406BDF8C2A2F
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025
Дата подписания: 25.03.2024 13:21:59

9. Государственная помощь

Наименование показателя		Код	за 2023г.		за 2022г.	
Получено бюджетных средств - всего		5900	-	-	-	-
в том числе:						
на текущие расходы		5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы		5905	-	-	-	-
			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2023г.	5910	-	-	-	-
	за 2022г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2023г.	5911	-	-	-	-
	за 2022г.	5921	-	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Тарасова Алина
Александровна**
(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 01BEVD7000A0B00C9941CB406BDF8C2A2F
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025
Дата подписания: 25.03.2024 13:21:59

Письменные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах за 2023 год

ООО «Специализированный застройщик «Просторная долина»

1. Основные сведения об организации и собственнике.

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

Зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц МИФНС №46 по г. Москве за № 5157746142901 от 07.12.2015г. Свидетельство 77 № 017653394.

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

ИНН 7725299158 КПП 503201001.

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

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

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

-Обособленное подразделение, расположенное по адресу:
г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 4, к. 139 эт.1.

-Обособленное подразделение, расположенное по адресу:
МО, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Маршала Бирюзова, д. 15а.

-Обособленное подразделение, расположенное по адресу:
МО, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Западная.

Среднесписочная численность работающих в ООО «Просторная долина» составила за отчетный период 51 человек, за предыдущий период – 58 человек.

Руководство текущей деятельностью общества осуществляется единоличным исполнительным органом общества в лице Генерального директора ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ» Тарасовой Алины Александровны. Исполнительный орган подотчетен совету директоров общества и общему собранию акционеров.

Сведения об участниках:

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

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

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

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

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

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

В соответствии с ч. 5 ст. 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ Общество подлежит обязательному аудиту. Аудит за 2023 г. проводит аудиторская организация ООО «ПрофАудитСодружество», ОРНЗ № 11806076035, на основании заключенного договора оказания аудиторских услуг № R-12-2023/10 от 07.12.2023г.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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

Бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «Просторная долина» сформирована в соответствии с Учетной политикой в целях бухгалтерского учета, которая подготовлена в соответствии с действующими в Российской Федерации

Федерации правилами бухгалтерского учета и подготовки отчетности, установленными законодательством и положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ/ФСБУ).

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

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

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

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

2.1 Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Основные средства

Бухгалтерский учет объектов основных средств осуществляется в соответствии с:

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

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

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по видам:

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

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по группам:

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

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

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

Амортизация основных средств для целей бухгалтерского учета начисляется линейным способом.

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

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

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

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

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

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

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

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

Капитальные вложения в виде затрат на приобретение или создание новых объектов и оборудования до момента ввода в эксплуатацию отражаются в составе прочих внеоборотных активов.

2.3. Учет аренды

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

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

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

При этом должны быть выполнены следующие условия:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Запасы

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

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

- сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные

приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;

- готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;
- затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукомплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе - незавершенное производство);
- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

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

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

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

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

Учет вложений в оборотные активы связанных со строительством осуществляется:

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

Объекты капитального строительства учитываются по фактической себестоимости. Фактическими затратами на создание объектов капитального строительства являются затраты,

предусмотренные проектно-сметной документацией и сводным сметным расчетом стоимости строительства, в том числе:

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

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

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

Оценка объектов недвижимости при реализации и прочем выбытии определяется по себестоимости каждой единицы.

2.5 Финансовые вложения

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

Финансовые вложения принимаются к учету по первоначальной стоимости.

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

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

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

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

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

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

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.

2.6 Займы и кредиты

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

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

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

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

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

Заемные (кредитные) средства, полученные на срок не более 12 месяцев, отражаются в составе краткосрочной задолженности.

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.

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

2.7. 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 в учете признается при наличии следующих условий:

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

Доходами от обычных видов деятельности являются: выручка от продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг, от уступки имущественных прав.

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

Прочими доходами являются:

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

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

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

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

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

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.

2.9. Расходы будущих периодов

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

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

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

2.10. 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.

2.11. 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.

2.12 Целевое финансирование

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

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

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

4.1 Основные средства

Сведения об основных средствах представлены в Пояснении 2 к Бухгалтерской отчетности за 2023 г. 2.1. «Наличие и движение основных средств», 2.2. «Незавершенные капитальные вложения».

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

4.1.2. Аренда.

Краткосрочные договоры аренды.

Основные средства, полученные в аренду, учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства»: земельные участки - по кадастровой стоимости объектов аренды, помещения – по годовой стоимости аренды.

Сведения о полученных основных средствах, числящихся за балансом, отражены в Пояснениях 2.4 «Иное использование основных средств» к Бухгалтерскому балансу за 2023г.:

Арендванный объект	Стоимость
Нежилые помещения (не признаны в составе ПША: срок аренды не превышает 12 месяцев, арендодатель в праве ответить отказом на продление срока аренды) :	29 920
Аренда офиса г. Москва, Краснопролетарская 4.	29 920
Движимое имущество:	0
Земельные участки	445 815

(не признаны в составе ППА: расчет стоимости аренды по кадастровой стоимости земельных участков, срок действия аренды истекает 31.12.2022г.) :	
Земельный участок КН №50:20:0030115:2556 пл.5027 кв.м	9 234
Земельный участок КН №50:20:0030110:3119 (аренда ЗП) пл.832 кв.м	3 593
Земельный участок КН №50:20:0030110:3120 (аренда ЗП) пл.7 189 кв.м	27 505
Земельный участок КН №50:20:0030110:3468 (аренда ЗП) пл.225 кв.м	861
Земельный участок КН №50:20:0030110:3469 (аренда ЗП) пл.200 кв.м	765
Земельный участок КН №50:20:0030115:22 (аренда МБ) пл.3542 кв.м	8 715
Земельный участок КН №50:20:0030115:2586 (аренда МБ) пл.5754 кв.м	22 057
Земельный участок КН №50:20:0030115:2587 (аренда МБ) пл.2811 кв.м	12 469
Земельный участок КН №50:20:0030115:3521 (аренда МБ) пл.5835 кв.м	22 370
Земельный участок КН №50:20:0030115:3533 (аренда МБ) пл.118 кв.м	452
Земельный участок КН №50:20:0030115:3534 (аренда МБ) пл.1165 кв.м	4 177
Земельный участок КН №50:20:0030115:3535 (аренда МБ) пл.1738 кв.м	6 663
Земельный участок КН №50:20:0030115:3536 (аренда МБ) пл.678 кв.м	2 334
Земельный участок КН №50:20:0030115:3537 (аренда МБ) пл.431 кв.м	1 652
Земельный участок КН №50:20:0030115:3538 (аренда МБ) пл.4 кв.м	15
Земельный участок КН №50:20:0030115:3539 (аренда МБ) пл.2367 кв.м	8 503
Земельный участок КН №50:20:0030115:4263 (Сервитут МБ 4,5) пл.34 кв.м	130
Земельный участок КН №50:20:0030115:61 (аренда МБ) пл.133 кв.м	510
Земельный участок КН №50:20:0030115:62 (аренда МБ) пл.2882 кв.м	5 733
Земельный участок КН №50:20:0030115:63 (аренда МБ) пл.3680 кв.м	15 901
Земельный участок КН №50:20:0040111:2560 (аренда ЗП) пл.392 кв.м	767
Земельный участок КН №50:20:0040111:2563 (аренда ЗП) пл.3400 кв.м	6 656
Земельный участок КН №50:20:0040111:2564 (аренда ЗП) пл.3 575 кв.м	19 711
Земельный участок КН №50:20:0040111:2565 (аренда ЗП) пл.2 652 кв.м	10 040
Земельный участок КН №50:20:0040111:2566 (аренда ЗП) пл.2501 кв.м	4 896
Земельный участок КН №50:20:0040111:2567 (аренда ЗП) пл.1 155 кв.м	4 435
Земельный участок КН №50:20:0040111:2579 (аренда ЗП) пл.1869 кв.м	3 659
Земельный участок КН №50:20:0040111:2906 (аренда ЗП) пл.13 051 кв.м	44 644
Земельный участок КН №50:20:0040111:2907 (аренда ЗП) пл.43 кв.м	390
Земельный участок КН №50:20:0040111:2908 (аренда ЗП) пл.27 кв.м	248
Земельный участок КН №50:20:0040111:2909 (аренда ЗП) пл.14 кв.м	130
Земельный участок КН №50:20:0040111:2910 (аренда ЗП) пл.13806 кв.м	27 028
Земельный участок КН №50:20:0040111:2913 (аренда ЗП) пл.1401 кв.м	9 793
Земельный участок КН №50:20:0040111:2914 (аренда ЗП) пл.64 кв.м	278
Земельный участок КН №50:20:0040111:2915 (аренда ЗП) пл.10 кв.м	91

Земельный участок КН №50:20:0040111:2917 (аренда ЗП) пл.2271 кв.м	9 519
Земельный участок КН №50:20:0040111:2918 (аренда ЗП) пл.81 кв.м	352
Земельный участок КН №50:20:0040111:2919 (аренда ЗП) пл.2210 кв.м	4 326
Земельный участок КН №50:20:0040111:2920 (аренда ЗП) пл.2646 кв.м	9 982
Земельный участок КН №50:20:0040111:2922 (аренда ЗП) пл.536 кв.м	4 939
Земельный участок КН №50:20:0040111:2923 (аренда ЗП) пл.31 кв.м	61
Земельный участок КН №50:20:0040111:2974 (аренда ЗП) пл.15169 кв.м	121 367
Земельный участок КН №50:20:0040111:2977 (аренда ЗП) пл.110 кв.м	478
Земельный участок КН №50:20:0040113:435 (аренда ЗП) пл.360 кв.м	1 614
Земельный участок КН №50:20:0040113:436 (аренда ЗП) пл.1 413 кв.м	6 001
Земельный участок КН №50:20:0040113:748 (аренда ЗП) пл.200 кв.м	771

4.2 Запасы

Структура и движение запасов строка 1210 Бухгалтерского баланса отражены в Пояснении №4 Приложение к Бухгалтерской отчетности за 2023 год.

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

Наименование	ППА 31.12.2022	ППА 31.12.2023	Арендные обязательства	Проценты по аренде
Аренда земельных участков	46 274	17 682	19 049	310
ИТОГО	46 274	17 682	19 049	310

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

4.3 Дебиторская и кредиторская задолженность

Сведения о структуре и движении дебиторской и кредиторской задолженности Общества (строки 1230 и 1510,1520 Баланса) за отчетный и предшествующий периоды представлены в Приложении №5 к Бухгалтерской отчетности 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности». В Бухгалтерском балансе дебиторская задолженность отражена за минусом резерва по сомнительным долгам, который раскрыт в таблице 5.2 Пояснений 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» к Бухгалтерскому балансу за 2023г.

По состоянию на 31.12.2023г. Застройщик выполнил все обязательства по Договорам долевого участия. Дебиторская задолженность по оплате ДДУ, расчеты по которым предусмотрены с применением счетов эскроу, отражена в балансе свернуто. Поступившие денежные средства на счетах эскроу отражены на забалансовом счете 014 «Средства дольщиков на эскроу-счетах» и составляют 3 419 365 тыс. руб.

В таблице расшифрованы наиболее существенные суммы:

<i>Наименование организации / Договор</i>	<i>Сумма, тыс. руб.</i>
Дебиторская задолженность:	
ООО «ИР Девелопмент», в том числе:	940 576
Договор №ИРД-211215-5 от 01.12.2021 (Договор генерального подряда, строительство ДОУ 170 мест)	81 473
Договор №ИРД-181009-1 от 24.09.2018 (Договор генерального подряда, строительство корпусов ул. Маршала Бирюзова 6,7,8)	3 064
Договор №ИРД-181101-1 от 01.11.2018 (Договор генерального подряда, строительство корпусов ул. Западная 1,2,7)	272 344
Договор №ИРД-190301-1 от 22.02.2019 (Договор генерального подряда, строительство корпусов ул. Маршала Бирюзова 1,2,3,4,5)	62 072
Договор №ИРД-191009-2 от 03.09.19 (Договор генерального подряда, строительство корпусов ул. Западная ЗП 3,4,8,9)	41 403
Договор №ИРД-211109-2 от 06.10.2021 (Договор генерального подряда, строительство корпусов ул. Западная 5,6,10)	480 220
АО «Одинцовская теплосеть», в том числе:	309 521
Договор №20200610-1 от 10.06.2020 (Технологическое присоединение к сетям водоснабжения)	168 668
Договор №20200610/2 от 10.06.2020 (Технологическое присоединение к сетям водоотведения)	140 853
Кредиторская задолженность:	
ПАО "Инград" Соглашение о предоставлении поручительства по ДДУ от 17.09.2020г.	193 696
ООО «Инград Недвижимость». Договор №ИД-180701-1 от 01.07.2018	176 825

4.4 Финансовые вложения

Наличие и движение финансовых вложений отражено в Пояснениях 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» к Бухгалтерскому балансу за 2023г.

За период 2022 - 2023гг. Общество имеет следующие финансовые вложения, тыс. руб.:

Наименование организации / Договор	2023г.	2022г.
Долгосрочные финансовые вложения:		
ООО "ИНВЕСТПРО-1". Вклад в уставный капитал.	200 000	200 000
Долгосрочные финансовые вложения:		
ООО "ИНВЕСТПРО-1". Вклад в имущество	38 800	38 800
Итого	238 800	238 800

4.5 Денежные средства

Движение денежных средств за отчетный и предшествующий периоды представлено в Отчете о движении денежных средств. Увязка сумм денежных средств и денежных эквивалентов

бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств представлена в следующей таблице:

Увязка сумм бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств, тыс. руб.		
Показатель	на 31.12.2023г.	на 31.12.2022г.
Остаток денежных средств (Отчет о движении денежных средств)	28 092	289 043
Остаток денежных средств (Бухгалтерский баланс)	28 092	289 043
в том числе:		
Денежные средства	28 092	289 043

Ограничений на использование денежных средств на отчетные даты нет.

В течение отчетного периода организация перечислила авансы за продукцию (работы, услуги) в размере 2 348 218 тыс. руб., и получила авансы от покупателей и заказчиков в размере 1 330 730 тыс. руб.

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

По состоянию на 31.12.23г. и на 31.12.2022 г. организация не имеет депозитных вкладов.

4.6 Прочие оборотные активы

В составе прочих оборотных активов за 2023г. отражены следующие активы:

Условный доход в виде непредъявленной к оплате выручки, начисленной в целях равномерности признания доходов в размере 682 448 тыс. руб.,

Прочие оборотные активы в размере 522 тыс. руб.

Расшифровка условного дохода за 2022-2023 гг. представлена в таблице:

тыс. руб.

Условный доход	На 31.12.2022г.	Начислено за 2022г.	На 31.12.2023г.	Начислено за 2023г.
Проект «Одинград» ул. Западная				
Корпус № 5	57 806	47 185	202 052	144 246
Корпус № 6	67 342	61 975	276 166	208 824
Корпус № 10	57 369	47 746	195 820	138 451
Корпус № 11	5 126	4 173	8 409	3 283

4.7 Капитал и резервы

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

Нераспределенная прибыль (убыток) на 31.12. 2023 составила 105 202 тыс.руб, на 31.12.2022 (83 887) тыс. руб.

4.8 Долгосрочные обязательства

Кредиты и займы

По строке 1410 по состоянию на 31.12.2023г. и на 31.12.2022г. отражена долгосрочная задолженность по кредитам, займам.

По строке 1510 «Заемные средства» отражены проценты, начисленные на 31.12.2023г. и на 31.12.2022г.

Операции по кредитам и займам за 2023-2022гг. отражены в Приложении №4.

По строке 1450 «Прочие обязательства» учтены долгосрочные обязательства по арендованному имуществу. Расшифровка долгосрочных обязательств по арендованному имуществу отражена в Пояснениях 5.3. «Наличие и движение кредиторской задолженности» к Бухгалтерскому балансу за 2023г.

4.9. Финансовые результаты деятельности

Наименование показателя	На 31.12.2022г.	На 31.12.2023г.
Доходы тыс.руб.		
Выручка, в т.ч.	2 978 471	4 992 239
Выручка (введенные в эксплуатацию объекты)	2 835 821	4 553 439
Прочие доходы	2 099	13 604
Проценты к получению	41 160	8 918
Расходы тыс.руб.		
Себестоимость продаж	(1 974 737)	(3 576 405)
Коммерческие расходы	(451 748)	(588 965)
Управленческие расходы	(9 530)	(5 982)
Проценты к уплате	(240 535)	(190 989)
Прочие расходы, в т.ч.	(132 916)	(413 581)
Налог на имущество	(1 128)	(11 472)
Штрафы, пени по договорам	(92 791)	(376 365)
Услуги банка	(7 879)	(8 797)
Прибыль (убыток) до налогообложения	212 264	238 839

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

4.9. Текущий налог на прибыль

Расчет суммы текущего налога на прибыль (текущего налогового убытка) за 2023-2022г. представлен в таблице:

тыс. руб.

Наименование показателя	2023 г.	2022 г.
Валовая прибыль (убыток)	1 415 834	1 003 734
Прибыль (убыток) от продаж	820 887	542 456
Прибыль (убыток) до налогообложения	238 839	212 264
Налог на прибыль, в том числе:	(49 750)	(42 423)
текущий налог на прибыль	(121 801)	(24 548)
Отложенный налог на прибыль	72 051	(17 875)
Чистая прибыль (убыток)	189 089	169 841

4.10. Проектное финансирование с применением эскроу-счетов

В 2019г. организация открыла эскроу-счет в ПАО «Московский кредитный банк»; по состоянию на 31.12.2022 г. сумма денежных средств дольщиков составляет 939 692 тыс.руб. по состоянию на 31.12.2023г. сумма денежных средств дольщиков составляет 3 419 365 тыс.руб., данные суммы отражены на забалансовом счете 014 «Средства дольщиков на эскроу-счетах».

Проектное финансирование по заключенным договорам долевого участия 2023 г. с использованием эскроу-счетов представлено в таблице:

тыс. руб.

Объекты целевого финансирования	Остаток заключенных договоров с использованием эскроу-счета на 31 декабря 2022г.	Заключено договоров с использованием эскроу-счета за 2023г.	Остаток заключенных договоров с использованием эскроу-счета на 31 декабря 2023г.
Корпус № 5	311 917	664 377	976 294
Корпус № 6	354 751	933 723	1 288 474
Корпус № 10	273 024	881 573	1 154 597
Итого:	939 692	2 479 673	3 419 365

4.11 Обеспечение обязательств

Сведения об обеспечении обязательств за 2022-2023 г. представлены в Пояснениях 8 «Обеспечение обязательств» к Бухгалтерскому балансу за 2023г.

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

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

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

2. Право аренды земельного участка общей площадью 43 (Сорок три) +/- 2 (Два) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), кадастровый (или условный) номер:

50:20:0040111:2907, расположенного по адресу: 143002 Московская область, Одинцовский р-н, г Одинцово, ул. Западная, Российская Федерация (далее – «Земельный участок 2» / «Предмет залога 2»).

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

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

5. Право аренды земельного участка общей площадью 13806 (Тринадцать тысяч восемьсот шесть) +/- 41 (Сорок один) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования (12.0), кадастровый (или условный) номер: 50:20:0040111:2910, расположенного по адресу: 143002 Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Западная, Российская Федерация (далее – «Земельный участок 5» / «Предмет залога 5»).

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

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

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

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

10. Право аренды земельного участка общей площадью 10 (Десять) +/- 1 (Один) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), кадастровый (или условный) номер:

50:20:0040111:2915, расположенного по адресу: 143002 Московская область, Одинцовский р-н, г Одинцово, ул. Западная, Российская Федерация (далее – «Земельный участок 10» / «Предмет залога 10»).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценочная стоимость предмета залога – 100 803 тыс. руб.

4.12 Оценочные обязательства

Сведения об оценочных обязательствах за 2022-2023гг. представлены в Пояснениях 7 «Оценочные обязательства» к Бухгалтерскому балансу за 2023г.

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

В 2023г. сформирован резерв на оплату ежегодных отпусков в сумме 12 149 тыс.руб., использовано резерва в сумме 10 184 тыс.руб. остаток неиспользованного резерва на 31.12.2023 г. составляет 9 358 тыс.руб.

Наименование показателя	Начислено за 2022г.	Погашено за 2022г.	Остаток на 31.12.2022г.	Начислено за 2023г.	Погашено за 2023г.	Остаток на 31.12.2023г.
Резерв ежегодных отпусков	11 615	8 932	7 393	12 149	10 184	9 358

5. Информация о сделках со связанными сторонами

Перечень всех связанных сторон ГК ИНГРАД приведен в открытых источниках на сайте:

<https://www.ingrad.ru/pages/pao/>

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

Операции со связанными сторонами отражены в следующих приложениях:

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

Приложение №3 - Займы, выданные / полученные связанными сторонами

6. Информация о вознаграждении руководящим сотрудникам/организациям

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

Наименование показателя	тыс. руб.	
	за 2023г.	за 2022г.
Вознаграждение ЕИО Управляющая организация ООО "ИНГРАД-КАПИТАЛ"	12 000	12 000

7. Информация об участии в совместной деятельности

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

8. Информация по сегментам

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

9. Информация о непрерывности деятельности

События и условия, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, отсутствуют. В Обществе отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке. В отчетном году Общество не принимало решения о прекращении какого-либо вида деятельности.

Общество входит в группу компаний ИНГРАД («Материнская компания» – ПАО ИНГРАД по состоянию на 31.12.2023 г. имеет положительные Чистые Активы, размер которых превышает размер Уставного капитала, 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, 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 2015 г. и в структуре бизнес-проектов Группы имеет стратегическую и долгосрочную роль по ее задействованию в основных бизнес-направлениях.

10. 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)

11. 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.

12. Прочее

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

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

13. Информация о рисках хозяйственной деятельности

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

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

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

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

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

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

тыс.руб.

Кредитная организация	Ставка по депозиту, %	Сумма депозита, тыс. руб.		
		на 31 декабря 2023 г.	на 31 декабря 2022 г.	на 31 декабря 2021 г.
ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"	3,25 - 6,55	-	-	1 338 500

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

2022г., тыс. руб.

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2021г.	Поступление товаров, принятие работ и услуг	Выплата денежных средств	Остаток по расчетам 31 декабря 2022г.		Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам	Форма расчетов
				в течение 12 месяцев	свыше 12 месяцев			
Приобретение услуг, работ								
Общество - участник (владеет менее 50% капитала отчитывающейся организации)								
АО "ИНГРАД"								безналичная
Другие связанные стороны								
ООО "ИНВЕСТИЦИИ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО"	-15 600	32 000	-19 500	-3 100				безналичная
ООО "ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ"	-221 635	782 220	-446 003	114 582				безналичная
ООО "ИНГРАД ПОИНТ"	1 861	32 410	-28 430	5 841				безналичная
ООО "ИНГРАД-КАПИТАЛ"	3 000	18 000	-15 000	6 000				безналичная
ООО "ИР ДЕВЕЛОПМЕНТ"	- 1172223	5 032 464	-4 494 961	- 634 720				безналичная
ООО "КП "МАРТЕМЬЯНОВО"	86			86				безналичная
ООО "ОСЕННИЙ КВАРТАЛ"	19 652	24	-300	19 376				безналичная
ПАО "ИНГРАД"	136 963	60 341	-3 505	193 796				безналичная
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МАРТЕМЬЯНОВО"	135			135				безналичная

2023г., тыс.руб.

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2022г.	Поступление товаров, принятие работ и услуг	Выплата денежных средств	Остаток по расчетам 31 декабря 2023г.		Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам	Форма расчетов
				в течение 12 месяцев	свыше 12 месяцев			
Приобретение услуг, работ								
Общество - участник (владеет менее 50% капитала отчитывающейся организации)								
АО "ИНГРАД"								безналичная
Другие связанные стороны								безналичная
ООО "ИНВЕСТИЦИИ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО"	-3100	16 900	-24 000	-4 000				безналичная
ООО "ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ"	114 582	349 296	-283 501	180 377				безналичная
ООО "ИНГРАД ПОИНТ"	5 841	43 038	-39 090	1 893				безналичная
ООО "ИНГРАД-КАПИТАЛ"	6 000	15 000	-12 000	3 000				безналичная
ООО "ИР ДЕВЕЛОПМЕНТ"	- 634 720	3 306 907	-3 036 013	-905 614				безналичная
ООО "КП "МАРТЕМЬЯНОВО"	86		-86					безналичная
ООО "ОСЕННИЙ КВАРТАЛ"	19 376		-19 376					безналичная
ПАО "ИНГРАД"	193 796	277	-177	193 696				безналичная
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МАРТЕМЬЯНОВО"	135		-135					безналичная

2023г., тыс.руб.

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2022	Поступление денежных средств	Выплата денежных средств	Остаток по расчетам 31 декабря 2023		Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам	Форма расчетов
				в течение 12 месяцев	свыше 12 месяцев			
Займы полученные								
Основное общество - участник (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)								
								безналичная
Общество - участник (владеет менее 50% капитала отчитывающейся организации)								
								Соглашение об уступке прав требования от 31.10.2019г.
Другие связанные стороны								
ПАО "ИНГРАД"	1 146 450	97 450	553 500	1 602 500				Соглашение об уступке прав требования от 31.10.2019г.
Займы выданные								
Основное общество - участник (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)								
								безналичная

КРЕДИТЫ и ЗАЙМЫ

тыс.руб.

Виды заемных средств/ Контрагент	%% ставка (КС- ключевая ставка)	Задолженность на 31 декабря 2021г.	Получено заемных средств	Начислено %%	Возвращено заемных средств, погашено процентов	Задолженность на 31 декабря 2022г.	Получено заемных средств	Начислено %%	Возвращено заемных средств, погашено процентов	Задолженность на 31 декабря 2023г.
Обеспеченные кредиты:										
ПАО «Мосоковский кредитный банк»:		4 927 121				1 620 510				
4366/17 от 07.12.2017	КС + 6%	1 646 148		146 276	1 792 424	-				
КД №1063 от 01.11.2019	4,0%-10,5%	2 839 718	471 491	115	3 311 324	-				
0925/19 от 24.09.2019	КС + 5%	441 255	-	35 045	476 300	-				
0421/22 от 16.02.22	КС + 3%	-	1 637 647	25 101	42 238	1 620 510	2 269 569	160 670	793 974	3 256 775
Займы полученные										
ПАО «ИНГРАД»		3 595 224				1 338 041				1 670 666
Договор №ПАО_ПД/0922 от 09.09.2022	КС + 0,2%	-	175 850	828	32 487	144 191	553 500	28 577	56 412	669 856
Договор займа от 19.11.20	КС+2%	150 456		10 733	161 189	-				
УТП от 31.10.2019. Дог №И/ПД-П(ЗП) от 10.05.17	15	270 863		13 248	284 111	-				
УТП от 31.10.2019. Дог №И/ПД-П(МБ) от 10.05.17	15	105 660	130 000	7 966	243 626	-				
УТП от 31.10.2019. Дог №И/ПД-Пр(ГБ) 10.01.18	9,75	12 266		165	12 431	-				
УТП от 31.10.2019. Дог №И/ПД-Пр(ЗП) от 10.05.17	15	221 903	333 239	68 817		623 959		81 370	180 260	525 069
УТП от 31.10.2019. Дог №И/ПД-Пр(МБ) от 10.05.17	15	74 929	254 726	30 759		360 414		48 821	91 036	318 199
УТП от 31.10.2019. Дог №ИН-ПД-1942 от 04.09.18.	10	1 683		64	1 747	-				

УТП от 31.10.2019. Дог ИН-ПД-1943 от 04.09.2018	10	259		10	269	-				
УТП от 31.10.2019. Дог №ИН-ПД-1944 от 04.09.2018	10	17 374		668	18 042	-				
УТП от 31.10.2019. Дог б/н от 12.12.2017	15	2 524 496		99 968	2 414 987	209 477		30 356	82 291	157 542
УТП от 31.10.2019. Дог б/н от 21.12.2016	15	215 335		4 210	219 545	-				

тыс.руб.

Наименование показателя	2022 г.	2023г.
Сумма процентов, начисленная за период:		
Сумма процентов, включенная в расходы текущего периода	238 379	189 124
Сумма капитализируемых процентов	205 267	160 670
Сумма процентов, включаемых в стоимость инвестиционного актива по займам, кредитам, взятым на цели приобретения (сооружения) инвестиционного актива	205 267	160 670

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 01BEVD7000A0B00C9941CB406BDF8C2A2F
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025
Дата подписания: 25.03.2024 13:21:59