

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О**  
**ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**ООО «Специализированный застройщик «Флагман»**  
**ЗА 2022 ГОД**

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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

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

Сокращенное наименование Общества – ООО «Специализированный застройщик «Флагман»

ОГРН 1047796309527 ИНН 7719515280 КПП 503801001

Юридический адрес Общества: ООО «Специализированный застройщик «Флагман» - 141200, Московская обл, Пушкинский р-н, Пушкино г, Ярославское Шоссе автодорога, 36-й км, владение 1, строение 1.

Фактический адрес Общества: ООО «Специализированный застройщик «Флагман» - 141200, Московская обл, Пушкинский р-н, Пушкино г, Ярославское Шоссе автодорога, 36-й км, владение 1, строение 1.

Обособленное подразделение Общества: ООО «Специализированный застройщик «Флагман» - 127006, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 4, этаж 3, 75. – поставлено на учет 20.03.2019г.

Участник общества – ПАО «ИНГРАД» доля 100%.

Основной вид экономической деятельности ООО «Специализированный застройщик «Флагман» - 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий».

Общество является Застройщиком зданий жилого и смешанного назначения, дорожно-транспортных и инженерных сетей и сооружений, социальных объектов на территории площадью 983 847 кв.м., расположенной по адресу: Московская область, Пушкинский район в районе микрорайона Новая деревня г. Пушкино.

Численность работающих на отчетную дату в ООО «Специализированный застройщик «Флагман» составила: за отчетный период 18 чел., за предыдущий отчетный период 9 чел.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров (участников). Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется Генеральным директором ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ» Единоличным исполнительным органом ООО «Специализированный застройщик «Флагман» Качурой Сергеем Анатольевичем.

По состоянию на 31 декабря 2022 года Общество не имеет филиалов и представительств.

Уставный капитал составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов рублей) 00 копеек.

## 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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

Бухгалтерская отчетность ООО «ФЛАГМАН» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- Активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и,

следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- Выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- Факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).
- Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.
- Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.
- События и условия, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, отсутствуют.
- Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности по оценке организации отсутствуют.
- Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности нет
- Прекращенных операций не имеется.

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

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

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

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

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

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

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

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

Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам приобретения и создания объектов нематериальных активов средств, независимо от срока их погашения отражаются по статье

«Нематериальные активы» бухгалтерского баланса. Сумма таких авансов подлежит раскрытию в Пояснении к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах

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

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

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

## **2.2. Нематериальные активы**

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

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

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

Общество установило следующие сроки полезного использования нематериальных активов:

от 2 до 10 лет. На отчетную дату Обществом произведена проверка срока полезного использования НМА на предмет его уточнения. Необходимость уточнения не выявлена.

## **2.3. Основные средства и капитальные вложения**

Бухгалтерский учет объектов основных средств осуществляется в соответствии с:

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

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

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по видам:

- Земельные участки;
- Здания;
- Сооружения;
- Машины и оборудование (кроме офисного);
- Офисное оборудование;
- Транспортные средства;
- Производственный и хозяйственный инвентарь;

- Многолетние насаждения;
- Другие виды основных средств.

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по группам:

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

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

Амортизация основных средств для целей бухгалтерского учета начисляется линейным способом.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.4. 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.

## 2.5. Запасы

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

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

- сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;
- готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы,

законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;

- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;
- затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукomплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе - незавершенное производство);
- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

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

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

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

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

Учет вложений в оборотные активы связанных со строительством осуществляется:

- **Заказчиком** в порядке формирования стоимости актива с последующей передачей капитальных затрат Застройщику (в рамках договора на осуществление функций Заказчика строительства);
- **Застройщиком** в целом по объекту строительства до передачи Инвесторам (в рамках Закона от 25.02.99 №39-ФЗ), Участникам долевого строительства (в рамках Закона от 30.12.04 №214-ФЗ) по договорам заключенным, предполагаемым финансирование строительства или Покупателям по договорам купли-продажи введенного в эксплуатацию объекта, а 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.

Запасы оцениваются в учете по фактической себестоимости.

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

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

## **2.6. 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 фактически затраты на приобретение финансовых вложений общехозяйственные и иные аналогичные расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением финансовых вложений.

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

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

## **2.7. Займы и кредиты**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.8. Отложенные налоги**

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

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в балансе предприятия развернуто.

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

## 2.9. Выручка, прочие доходы

Выручка в учете признается при наличии следующих условий:

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

Доходами от обычных видов деятельности являются: выручка от продажи товаров, готовой продукции, выполнения работ, оказания услуг, от уступки имущественных прав. Доходы по обычным видам деятельности отражаются по кредиту счета 90 «Продажи».

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

Прочими доходами являются:

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

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

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

Затраты на приобретение услуг, необходимых для осуществления производственной деятельности организации, признаются в составе расходов по обычным видам деятельности. Бухгалтерский учет расходов ведется с использованием счетов:

- 08 "Вложение во внеоборотные активы" – расходы, непосредственно связанные с приобретением и строительством объектов основных средств;
- 20 «Основное производство»;
- 44 "Расходы на продажу"- коммерческие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости, рекламные расходы.

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

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

## **2.11. Расходы будущих периодов**

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

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

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

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

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

1. *Выбор метода определения Текущего налога (п.22 ПБУ 18/02)*
  - на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.
2. Особенности признания отложенных обязательств: Общество не признает отложенные налоговые обязательства в отношении временных разниц, возникших в отношении инвестиций в дочерние компании при условии осуществления контроля над сроками восстановления соответствующих налогооблагаемых временных разниц, а также при

существовании вероятности того, что в обозримом будущем временная разница не будет восстановлена (п.39 МСФО « IAS» 12).

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

В 2022 году не производилось исправление существенных ошибок прошлых лет (не выявлено).

В связи с началом применения в 2022 году ФСБУ 6 «Основные средства» и ФСБУ 25 «Бухгалтерский учет аренды» внесены корректировки в строки 1150 и 1180 раздела I, строку 1210 раздела II, строку 1370 раздела III, строки 1420 и 1450 раздела IV, строку 1550 раздела V бухгалтерского баланса для обеспечения сопоставимости данных бухгалтерской отчетности за 2022 и 2021гг. Результаты корректировки представлены в таблице:

Раздел Бухгалтерского баланса	Строка табличных Пояснений	На 31.12.2021	Изменения	На 31.12.2021
Раздел 1 «Внеоборотные активы»	1150 «Основные средства»	42 431	(128)	42 303
Раздел 1 «Внеоборотные активы»	1180 «Отложенные налоговые активы»	22 654	26 986	49 640
Раздел II «Оборотные активы»	1210 «Запасы»	6 011 409	109 591	6 121 000
Раздел III «Капитал и резервы»	1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»	203 813	(102)	203 711

Раздел IV «Долгосрчные обязательства»	1420 «Отложенные налоговые обязательства»	7 014	26 960	33 974
Раздел IV «Долгосрчные обязательства»	1450 «Долгосрчное обязательство по аренде»	0	84 959	84 959
Раздел V «Краткосрочные обязательства»	1550 «Краткосрочные обязательства по аренде»	0	24 632	24 632

#### 4. ИЗМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ В СВЯЗИ С ИЗМЕНЕНИЕМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

С 01.01.2022 г. введены Федеральные стандарты бухгалтерского учета:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н);

Переход на применение ФСБУ 6/2020 осуществляется альтернативно по состоянию на 01.01.2022 года (п. 49 ФСБУ 6/2020, п. 15 ПБУ 1/2008), с единовременной корректировкой балансовой стоимости объектов основных средств на дату перехода и без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности.

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

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

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

ставке, по которой арендатор привлекал или мог бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

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

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

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

### **5.1. Нематериальные активы**

Сведения о Нематериальных активах Общества (стр. 1110 Бухгалтерского баланса) за 2022г. представлены в Приложении к Бухгалтерской отчетности 1.1 «Наличие и движение нематериальных активов».

Нематериальные активы в ООО «Специализированный застройщик «Флагман» представлены Прочими нематериальными активами.

Первоначальная стоимость нематериальных активов на 31.12.2021г. составляет 2 420 тыс. руб.

Сумма накопленной амортизации на 31.12.2021г. составляет 2 173 тыс. руб.

Сумма начисленной амортизации за 2022г. составляет 247 тыс. руб.

Остаточная стоимость нематериальных активов на 31.12.2022г. составляет 0 руб.

Первоначальная стоимость нематериальных активов на 01.01.2021г. составляет 2 420 тыс. руб.

Сумма накопленной амортизации на 01.01.2021г. составляет 1 684 тыс. руб.

Сумма начисленной амортизации за 2021г. составляет 489 тыс. руб.

Остаточная стоимость нематериальных активов на 31.12.2021г. составляет 247 тыс. руб.

За 2022г. произошло выбытие морально устаревших нематериальных активов, не способных приносить доход организации.

### **5.2. Основные средства**

Сведения об Основных средствах Общества (стр. 1150 Бухгалтерского баланса) за 2022г. представлены в Приложении к Бухгалтерской отчетности 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.2 «Незавершенные капитальные вложения», 2.4 «Иное использование основных средств».

Основные средства в ООО «Специализированный застройщик «Флагман» представлены:

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

В 2022г. принято к учету четыре основных средств на общую сумму 12 642 тыс. руб.

В 2022г. основные средства не выбывали.

Сумма переоценки накопленной амортизации в связи с пересмотром сроков полезного использования за 2022г. составляет 954 тыс. руб.

Остаточная стоимость основных средств на 31.12.2022г. составляет 48 538 тыс. руб.

Сумма переоценки накопленной амортизации в связи с пересмотром сроков полезного использования за 2021 г. составляет 864 тыс. руб.

Остаточная стоимость основных средств на 31.12.2021г. составляет 42 303 тыс. руб.

#### **Аренда. Краткосрочные договоры аренды.**

Обществом заключены договоры аренды помещений.

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

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

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	Расходы на аренду в 2022 году (сумма годовой арендной платы)	Будущие арендные платежи по договорам (на следующий год)
Аренда нежилых помещений	2 375	45 179	39 692	26 305

#### **5.3. Финансовые вложения**

Сведения о финансовых вложениях за 2022 г. представлены в Приложении к Бухгалтерской отчетности Таблица 3.1. «Наличие и движение финансовых вложений».

На 31.12.2022 г. в составе финансовых вложений Общества учтены долгосрочные вложения – предоставленные займы в размере 925 000 тыс. руб.;

#### **Финансовые вложения (тыс. руб.)**

Контрагент	Сумма по договору	Выдано за 2022 г.	Процентная ставка	Срок погашения
ПАО «ИНГРАД»	1 500 000	925 000	ЦБ + 0,2%	28.08.2024 г.

За 2021 г. и 2020 г. Общество финансовых вложений не осуществляло.

#### **5.4. Прочие внеоборотные активы**

По состоянию на 31 декабря 2022 г. ООО «Специализированный застройщик «Флагман» не имеет прочих внеоборотных активов.

#### **5.5. Запасы**

Запасы в ООО «Специализированный застройщик «Флагман» представлены:

- Сырье, материалы и другие аналогичные ценности
- Готовая продукция
- Товары и готовая продукция отгруженные
- Затраты в незавершенном производстве
- Прочие запасы и затраты.
- Активы, связанные со строительством

Готовая продукция – построенные объекты недвижимости, которые будут реализованы по договорам купли-продажи, переданы ресурсным организациям.

Товары и готовая продукция отгруженные – построенные объекты недвижимости, по которым был подписан акт приема-передачи, но не зарегистрирован переход права собственности.

Затраты в незавершенном производстве – прямые расходы и затраты заказчика-застройщика.

Активы, связанные со строительством – расходы на строительство по проекту «Новое Пушкино.

Право пользования активом – фактическая стоимость предмета аренды.

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

Сведения о Запасах ООО «Специализированный застройщик «Флагман» (стр. 1210 Бухгалтерского баланса) за 2022г. представлены в Приложении к Бухгалтерской отчетности 4.1 «Наличие и движение запасов».

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

Наименование	ППА 31.12.2022	ППА 31.12.2021	Арендные обязательства	Проценты по аренде
Аренда земельных участков	80 989	109 591	100 104	15 146
ИТОГО	80 989	109 591	100 104	15 146

#### 5.6. Денежные средства

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

- 537 976 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2022г., в том числе:
  - на расчетных счетах – 4 922 тыс. руб.
  - на депозитных счетах – 533 054 тыс. руб.
- 683 419 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2021г., в том числе:
  - на расчетных счетах – 8 595 тыс. руб.
  - на депозитных счетах – 674 824 тыс. руб.

Ограничений на использование денежных средств на отчетные даты нет.

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

#### Увязка сумм бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств (тыс. руб.)

Показатель	на 31.12.2021г.	на 31.12.2021г.	на 31.12.2020г.
Остаток денежных средств (Отчет о движении денежных средств)	537 976	683 419	1 469 531
Остаток денежных средств (Бухгалтерский баланс)	537 976	683 419	1 469 531
в том числе:			
Денежные средства	4 922	8 595	1 386
Денежные документы			
Финансовые вложения, классифицируемые в качестве денежных эквивалентов	533 054	674 824	1 468 145

В течение отчетного периода организация направила денежные средства в размере 3 240 882 тыс. руб., в 2021 г. в размере 5 528 515 тыс. руб., в 2020г. в размере 5 538 372 тыс. руб. на поддержание деятельности организации на уровне существующих объемов производства.

#### 5.7. Прочие оборотные активы

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

Наименование	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Расходы по обслуживанию кредитов	66 922	0
Прочие	111	235
Итого	67 033	235

#### 5.8. Дебиторская задолженность

Сведения о Дебиторской задолженности ООО «Специализированный застройщик «Флагман» (стр. 1230 Бухгалтерского баланса) за 2022г. представлены в Приложении к Бухгалтерской отчетности 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность».

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

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

Целевое финансирование по заключенным ДДУ без использования счетов эскроу (тыс. руб.):

Объекты целевого финансирования	Корпус №13	Корпус №15	Корпус №16	Корпус №17	Корпус №18	Итого:
Обязательства по заключенным ДДУ на 31.12.2020г.	57 840	2 787 266	74 879	307 727	258 931	3 486 643
Расторгнуто ДДУ за 2021 г.	-	-	-	(3 724)	(3 724)	(7 448)
Исполнено ДДУ за 2021 г.	(57 840)	(2 787 266)	(74 879)	(294 885)	-	(3 214 870)
Обязательства по заключенным ДДУ на 31.12.2021г.	-	-	-	9 118	255 207	264 325
Расторгнуто ДДУ за 2022 г.	-	-	-	-	(5 307)	(5307)
Исполнено ДДУ за 2022 г.	-	-	-	(9 118)	(249 900)	(259 018)
Обязательства по заключенным ДДУ на 31.12.2022г.	-	-	-	-	-	-

Дебиторская задолженность по заключенным ДДУ без использования счетов эскроу (тыс. руб.):

Объекты целевого финансирования	Задолженность дольщиков по заключенным ДДУ на 31.12.2020г.	Изменения за 2021 г.	Задолженность дольщиков по заключенным ДДУ на 31.12.2021г.	Изменения за 2022 г.	Задолженность дольщиков по заключенным ДДУ на 31.12.2022г.
Корпус №15	3 507	(3 507)	-	-	-
Корпус №18	-	5 307	5 307	(5 307)	-
<b>Итого:</b>	<b>3 507</b>	<b>1 800</b>	<b>5 307</b>	<b>(5 307)</b>	<b>-</b>

Дебиторская задолженность по заключенным ДДУ с использованием счетов эскроу (тыс. руб.):

Объекты целевого финансирования	Задолженность дольщиков по заключенным ДДУ на 31.12.2020г.	Изменения за 2021 г.	Задолженность дольщиков по заключенным ДДУ на 31.12.2021г.	Изменения за 2022 г.	Задолженность дольщиков по заключенным ДДУ на 31.12.2022г.
Корпус №19	-	-	-	81 666	81 666
<b>Итого:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>81 666</b>	<b>81 666</b>

Целевое финансирование по заключенным ДДУ с использованием счетов эскроу (тыс. руб.):

Объекты целевого финансирования	Корпус №17	Корпус №18	Корпус №19	Корпус №20	Корпус №21	Корпус №22	Корпус №23	Корпус №24	Корпус №25	Корпус №26	Корпус №27	Корпус №28	Итого:
Обязательства по заключенным ДДУ с использованием счетов эскроу на 31.12.2020г.	2 105 353	2 518 897	380 976	-	-	1 064 534	-	706 094	638 860	1 085 564	-	-	8 500 278
Заключено ДДУ за 2021	28 919	6 912	2 264 371	-	-	1 295 999	-	36 914	-	11 755	-	-	3 644 871
Расторгнуто ДДУ за 2021 г.	(4 304)	(4 278)	(16 189)	-	-	(3 610)	-	(4 091)	(4 478)	(3 610)	-	-	(40 561)
Исполнено ДДУ за 2021 г.	(2 075 702)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1 041 988)	-	-	(3 117 690)
Обязательства по заключенным ДДУ с использованием счетов эскроу на 31.12.2021г.	54 266	2 521 531	2 629 158	-	-	2 356 923	-	738 917	634 382	51 721	-	-	8 986 898
Заключено ДДУ за 2022	-	-	324 250	550 017	323 622	51 705	751 370	-	-	-	1 891 361	1 017 055	4 909 380
Расторгнуто ДДУ за 2022 г.	-	-	(6 436)	-	-	-	-	-	-	-	(8 011)	-	(14 447)
Изменение стоимости обмеры БТИ за 2022 г.	-	(39)	2 970	-	-	8 066	-	-	-	-	-	-	10 997
Исполнено ДДУ за 2022 г.	(54 266)	(2 521 492)	-	-	-	-	-	(738 917)	(634 382)	(51 721)	-	-	(4 000 778)
Обязательства по заключенным ДДУ с использованием счетов эскроу на 31.12.2022г.	-	-	2 949 942	550 017	323 622	2 416 694	751 370	-	-	-	1 883 350	1 017 055	9 892 050

В бухгалтерском балансе по Корпусам №№ 20, 21, 23, 27, 28 задолженность ООО «Специализированный застройщик «Флагман» перед дольщиками по эскроу-счетам отражена свернуто. В Строчке 1520 баланса отражена сумма обязательств в размере 5 366 636 тыс. руб.

Движение денежных средств по заключенным ДДУ с использованием счетов эскроу (тыс. руб.):

Объекты целевого финансирования	Сумма денежных средств на 31.12.2020 г.	Поступление денежных средств за 2021 г.	Раскрытие счетов эскроу за 2021 г.	Сумма денежных средств на 31.12.2021 г.	Поступление денежных средств за 2022 г.	Раскрытие счетов эскроу за 2022 г.	Сумма денежных средств на 31.12.2022 г.
Корпус №17	835 249	54 813	(890 062)	-	-	-	-
Корпус №18	982 321	37 887	(1 020 208)	-	-	-	-
Корпус №19	357 490	2 058 394	-	2 415 884	422 164	(2 838 048)	-
Корпус №20	-	-	-	-	182 591	-	182 591
Корпус №21	-	-	-	-	116 515	-	116 515
Корпус №22	1 044 378	1 238 357	-	2 282 735	123 915	(2 406 650)	-
Корпус №23	-	-	-	-	450 856	-	450 856
Корпус №24	692 663	42 336	(734 999)	-	-	-	-
Корпус №25	627 363	5 520	(632 883)	-	-	-	-
Корпус №26	1 057 278	25 896	(1 083 174)	-	-	-	-
Корпус №27	-	-	-	-	1 227 333	-	1 227 333
Корпус №28	-	-	-	-	659 838	-	659 838
<b>Итого</b>	<b>5 596 742</b>	<b>3 463 203</b>	<b>(4 361 326)</b>	<b>4 698 619</b>	<b>3 183 212</b>	<b>(5 244 698)</b>	<b>2 637 133</b>

На конец отчетного периода сумма денежных средств, размещенных дольщиками в банке на счетах эскроу составляет 2 637 133 тыс. руб., размер обязательств по заключенным ДДУ нераскрытых счетов эскроу составляет 4 525 414 тыс. руб. Разница в размерах указанных сумм обусловлена условиями оплаты заключенных ДДУ.

#### 5.10. Кредиторская задолженность

Сведения о Кредиторской задолженности ООО «Специализированный застройщик «Флагман» (стр. 1520 Бухгалтерского баланса) за 2022г. представлены в Приложении к Бухгалтерской отчетности 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности».

Просроченная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022г., 31.12.2022 г., 31.12.2020 г. отсутствует.

#### 5.11. Прочие обязательства

Сведения и Прочих обязательствах ООО «Специализированный застройщик «Флагман» (стр. 1450, 1550 Бухгалтерского баланса) за 2022г. представлены в Приложении к Бухгалтерской отчетности 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности».

#### 5.12. Обеспечение обязательств

Сведения об Обеспечения обязательств ООО «Специализированный застройщик «Флагман» за 2022г. представлены в Приложении к Бухгалтерской отчетности 8 «Обеспечения обязательств».

Обеспечения обязательств выданные по состоянию на 31.12.2022г. представлены в таблице:

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

<b>ПАО СБЕРБАНК</b>	
380B00-AXR/B04/AYG/AYH–ИП Залог имущественных прав	13 435 694
380B00AXR/И1 Ипотека	781 852
380B00AXR/C1 Залог прав по договору залогового счета	8 087 153

Кредитные договоры с ПАО СБЕРБАНК:

- Кредитный договор № 380B00AXR от 29.11.2022 г. – Корпус № 20.
- Кредитный договор № 380B00AYG от 29.11.2022 г. – Корпус № 23.
- Кредитный договор № 380B00AYH от 29.11.2022 г. – Корпуса № 27, 28.
- Кредитный договор № 380B00B04 от 29.11.2022 г. – Корпус № 21.
- Кредитный договор № 7811 от 18.03.2020 г. – погашен в 2022 г.

**5.13. Налоги и сборы**

**Налоги и сборы (тыс. руб.)**

Наименование показателя	В 2022г.		в 2021г.		в 2020г.	
	Начислено	Оплачено	Начислено 1	Уплачено <sup>2</sup>	Начислено 1	Уплачено 2
<b>Всего</b>	<b>209 817</b>	<b>165 803</b>	<b>476 602</b>	<b>462 848</b>	<b>19 100</b>	<b>18 081</b>
в том числе:						
<b>Федеральный бюджет – всего</b>						
НДС	1 158	3 596	8 566	6 127	2 792	2 794
Налог на прибыль	28 342	22 186	68 778	67 176	-	-
НДФЛ	5 952	6 103	2 603	2 603	2 121	2 121
Прочие	-	-	-	-	7 862	7 862
<b>Бюджеты субъектов Российской Федерации – всего</b>						
Налог на прибыль	160 602	125 720	389 744	380 723	-	-
Налог на имущество	2 513	2 620	1 807	1 716	1 470	1 494
Транспортный налог	-	-	-	-	-	-
Прочие	-	-	-	-	-	-
<b>Местные бюджеты – всего</b>						
Земельный налог	105	84	-	-	-	-
Прочие	-	-	-	-	-	-
<b>Страховые взносы во внебюджетные фонды</b>	<b>11 145</b>	<b>5 494</b>	<b>5 104</b>	<b>4 503</b>	<b>4 855</b>	<b>3 810</b>

#### 5.14. Кредиты и займы

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

Виды заемных средств <sup>1</sup>	Валюта	Срок погашения (год)	Процентная ставка <sup>2</sup>	Задолженность на 31 декабря 2022г.	Получено заемных средств на 31 декабря 2022г.	Начислено процентов на 31 декабря 2022г.	Возвращено заемных средств, погашено процентов за 2022г.	Задолженность на 31 декабря 2021г.	Получено заемных средств на 31 декабря 2021г.	Начислено процентов на 31 декабря 2021г.	Возвращено заемных средств, погашено процентов за 2021г.	Задолженность на 31 декабря 2020г.
Обеспеченные кредиты	Руб	Долг.	0,01-14 %	1 153 350	1 467 061	2 379	(2 593 139)	2 277 049	1 099 135	5 690	(2 114 289)	3 286 513
Необеспеченные кредиты												
Займы полученные	Руб	Долг.	6,25-10 %	57 701	570 699	59 696	(1 654 522)	1 081 828	-	101 265	1 500 000	2 480 563
Долговые обязательства												
Облигации												
Векселя												
<b>Итого</b>	<b>X</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>1 211 051</b>	<b>2 037 760</b>	<b>62 075</b>	<b>(4 247 661)</b>	<b>3 358 877</b>	<b>1 099 135</b>	<b>106 955</b>	<b>3 614 289</b>	<b>5 767 076</b>

В течение отчетного периода ООО «Специализированный застройщик «Флагман» начислил проценты по полученным кредитам и займам в следующих размерах:

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

Наименование показателя	2022г.	2021г.	2020г.
<b>Сумма процентов, начисленная за период, всего</b>	62 075	106 956	339 695
Сумма процентов, включенная в расходы текущего периода	60 930	101 266	220 686
Сумма капитализируемых процентов	1 145	5 690	119 009
Сумма процентов, включаемых в стоимость инвестиционного актива по займам, взятым на цели приобретения (сооружения) инвестиционного актива	-	-	-
Сумма включенных в стоимость инвестиционного актива процентов по займам, взятым на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива	-	-	-
Сумма дохода от временного использования средств полученного займа (кредита) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений, в том числе учтенных при уменьшении расходов по займам, связанных с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива	-	-	-

#### 5.15. Оценочные обязательства

Сведения об Оценочных обязательствах ООО «Специализированный застройщик «Флагман» (стр. 1540 Бухгалтерского баланса) за 2022г. представлены в Пояснениях №7 к Бухгалтерской отчетности.

Оценочные обязательства представлены обязательствами в связи с предстоящей оплатой отпусков.

#### 5.16. Расчеты по налогу на прибыль

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расходов по налогу на прибыль организаций» в бухгалтерском учете на 31.12.2022г. отражено (тыс. руб.):

Налог на прибыль – (209 461)

В т.ч. текущий налог на прибыль – (188 943)

Отложенный налог на прибыль – (20 518)

На 31.12.2021 г.:

Налог на прибыль – (498 720)

В т.ч. текущий налог на прибыль – (458 522)

Отложенный налог на прибыль – (40 198)

Показатель «Прочее» стр. 2460 Отчета о финансовых результатах 19 905 (тыс. руб.) отражает начисления по Решению № 316-1 о привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения от 28.06.2019г. (выездная налоговая проверка за 2014-2016гг.):

- Штрафы – 1 709 (тыс. руб.)
- Пени – 5 173 (тыс. руб.)
- Налог на прибыль – 13 023 (тыс. руб.)

### 5.17. Выручка и себестоимость продаж

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

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

Наименование показателя	За 2022г.		за 2021г.		за 2020г.	
	Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг
<b>Всего</b>	2 174 277	508 059	4 861 736	1 300 481	1 446 428	548 509
в том числе						
Продажа жилых и нежилых помещений	2 128 218	355 881	4 847 875	1 068 207	1 423 020	246 275
Сдача имущества в аренду	934	324	659	106	458	110
Возмещение затрат подрядчики за коммунальные услуги	17 854	15 198	13 202	13 202	21 684	21 684
Возмещение затрат покупателя по аренде земельного участка			-	-	1 266	-
Реализация недвижимого имущества	27 271	136 656	-	-	-	-
Эксплуатационные расходы			-	-	-	1 132
Услуги застройщика			-	218 966	-	279 308

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

### 5.18. Прочие доходы и расходы

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

Наименование показателя	2022г.		2021г.		2020г.	
	Прочие доходы	Прочие расходы	Прочие доходы	Прочие расходы	Прочие доходы	Прочие расходы
<b>Продажа имущества</b>	-	-	-	-	15 058	6 657
продажа основных средств	-	-	-	-	15 058	6 657
продажа прочих активов	-	-	-	-	-	-

Прочая реализация	-	-	-	-	18 365	18 365
Начисление (восстановление) резервов	-	2 242	40	20	5 193	10 472
Штрафы/пени за нарушение условий ДДУ	-	28 957	-	1 099	-	2 342
Штрафы/пени за нарушение условий хозяйственных договоров	-	-	-	-	8 877	148
Госпошлины	-	576	-	-	-	-
Административные правонарушения	-	571	-	598	-	-
Имущество переданное в рамках инвестиционного контракта	-	5 288	-	332 497	-	351 265
Безвозмездно полученное (переданное) имущество	-	4 585	-	9 479	-	107
Расходы по введённым в эксплуатацию объектам	-	63 001	-	177 965	-	80 508
Услуги кредитных организаций	-	24 505	-	47 575	-	13 107
Проценты к получению (уплате)	38 152	70 416	47 442	102 885	3 743	220 686
Корпоративные мероприятия	-	762	-	176	-	-
Прочие доходы (расходы)	1 960	1 054	1 358	798	994	3 990
<b>Итого</b>	<b>40 112</b>	<b>201 957</b>	<b>48 840</b>	<b>673 092</b>	<b>52 230</b>	<b>707 647</b>

### 5.19. Капитал и резервы

Величина Уставного капитала соответствует величине, определенной Уставом организации:

за 2022 год не менялась и составила 30 000 тыс. руб.,

на 31.12.2021 г. составила 30 000 тыс. рублей.

на 31.12.2020 г. составила 30 000 тыс. рублей.

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

Добавочный капитал на 31.12.2022 год составил 106 462 тыс. руб., на 31.12.2021 г. – 106 462 тыс. руб., за 2020 г. вклад в имущество Общества составил 106 462 тыс. руб.

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

За 2021г. получена прибыль в размере 1 983 866 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) на 31.12.2022 г. составила 165 632 тыс. руб., на 31.12.2021 г. - 203 711 тыс. руб., на 31.12.2020 г. – (1 780 053) тыс. руб.

В 2022 г. принято решение единственного участника о распределении нераспределенной прибыли за 2021 г. и направлении на выплату дивидендов сумму в размере 870 000 тыс. руб. В 2020 - 2021 гг. решения о распределении нераспределенной прибыли не принимались.

Резервный капитал не создавался.

#### **5.20. Информация по сегментам**

ООО «Специализированный застройщик «Флагман» в 2021г., 2020 г. не применяло ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» в связи с отсутствием показателей для выделения сегментов.





ИНВЕСТИЦИИ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО ООО	1 576	-	-	-	-	-	-	-	-
ИР ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	9 030	(29 417)	20 440	53	-	-	-	-	-
ЭУК НОВОЕ ПУШКИНО ООО	106	(883)	906	129	-	-	-	-	-
ЭУК УЮТНЫЙ ГОРОД ООО	99	(144)	45	-	-	-	-	-	-
<b>Прочие доходы</b>									
Дочерние общества									
Зависимые общества									
Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организацией)									
ИНГРАД ПАО	426 357	(388 532)	22 437	60 262	-	-	-	-	-
Преобладающее общество» (владеет от 20% до 50% капитала отчитывающейся организацией)									
Участники совместной деятельности									
Другие связанные стороны									
ПАО Московский Кредитный Банк	928	(10 853)	9 925	-	-	-	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>438 096</b>	<b>(429 829)</b>	<b>53 753</b>	<b>62 020</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>











(предшествующий год)

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2020	Поступление товаров, принятие работ и услуг	Выплата денежных средств	Остаток по расчетам 31 декабря 2021		Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам	Форма расчетов
				в течение 12 месяцев	свыше 12 месяцев			
Приобретение товаров								
Дочерние общества								
Зависимые общества								
Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организацией)								
Преобладающее общество» (владеет от 20% до 50% капитала отчитывающейся организации)								
Участники совместной деятельности								
Другие связанные стороны								
<b>ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ</b>	-	(13 627)	13 627	-	-	-	-	-













## Целевое финансирование связанных сторон

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2021г.	Поступило (выдано) средств	Использовано 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
				в течение 12 месяцев	свыше 12 месяцев		
<b>Целевое финансирование выданное</b>							
Дочерние общества							
Зависимые общества							
Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)							
Преобладающее общество» (владеет от 20% до 50% капитала отчитывающейся организации)							
Участники совместной деятельности							
Другие связанные стороны							
<b>Целевое финансирование полученное</b>							
Дочерние общества							

(текущий год)





## Вознаграждения руководящим сотрудникам (тыс. руб.)

Наименование показателя	За 2022г.	за 2021г.	за 2020г.
<b>Краткосрочные вознаграждения</b>	<b>1 500</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
Заработная плата и премии	-	-	-
Страховые взносы во внебюджетные фонды	-	-	-
Добровольное медицинское страхование	-	-	-
Прочие платежи в пользу сотрудников	-	-	-
Услуги управляющей организации на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа между ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ» и ООО «ФЛАГМАН» от 14.03.2022г.	-	-	-
Услуги управляющей организации на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа между ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ» и ООО «ФЛАГМАН» от 30.03.2019г.	1 500	6 000	6 000
<b>Долгосрочные вознаграждения</b>	-	-	-
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности	-	-	-
Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	-	-	-
Иные долгосрочные вознаграждения	-	-	-

### 4.19 Информация по прекращению деятельности

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

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

Прекращенных операций не было.

### 4.20 События после отчетной даты

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

События после отчетной даты отсутствуют.

#### 4.21 Прочее

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

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

#### 4.22 Информация о рисках хозяйственной деятельности

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

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

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

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

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

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

Генеральный директор  
ООО «Инград-Капитал»  
ЕИО ООО «СЗ «Флагман»



С.А. Качура

«22» марта 2023 г.