

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

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

## **1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

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

Сокращенное наименование Общества - АО «Специализированный застройщик «Инград»

ИНН 7702842787 КПП 770701001

ОГРН 1147746892061

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

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

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

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

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

Численность работающих на отчетную дату в АО «Специализированный застройщик «Инград» составила:

за отчетный период 1 чел., за предыдущий отчетный период 2 чел.

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

Акционером общества является – ПАО «ИНГРАД» 100%.

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

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

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

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

Совет директоров осуществляет общее руководство деятельностью общества.

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

## **2. СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ**

Общество в соответствии Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» попадает под обязательный аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год.

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

ОРНЗ в СРО Аудиторской Ассоциации Содружество 11806076035.

ОГРН 1187847240723, дата создания 28.08.2018г, ИНН 7814739019, КПП 781401001.  
Юридический и фактический адрес: 197375, г. Санкт-Петербург, Земский пер., д. 8, корп. 2, оф. 23.

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

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

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

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2022 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к ББ и ОФР.

#### **3.1 Информация об изменениях в учетной политике, вводимых с 01.01.2022 года**

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.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 25/2018 ретроспективно.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Исходя из требования осмотрительности, Организация осуществляет начисление резерва по сомнительным долгам. Порядок начисления резерва по сомнительным долгам отражен в учетной

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

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

### 3.3 Нематериальные активы

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

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

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

Общество установило следующие сроки полезного использования нематериальных активов:

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

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

### 3.4 Основные средства

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

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

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

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

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

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

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

### 3.5 Запасы

МПЗ отражаются в учете по фактической себестоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

Учет вложений в оборотные активы, связанных со строительством осуществляется:

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

не противоречащим законодательству;

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

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

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

### 3.6 Финансовые вложения

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

К финансовым вложениям Общества относятся:

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

Финансовые вложения принимаются к учету по первоначальной стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

### **3.7 Займы и кредиты**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.8 Отложенные налоги**

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

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в балансе предприятия развернуто. Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных бухгалтерского учета. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль отчетного периода.

### **3.9 Выручка, прочие доходы**

Выручка в учете признается при наличии следующих условий:

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

- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

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

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

Прочими доходами являются:

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

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

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

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

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

### **3.11 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 отдельным приказом Генерального директора, но не более 5 лет.

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

Учет расчетов по налогу на прибыль производится в соответствии с «Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02», утвержденным Приказом Минфина РФ от 19 ноября 2002 г. №114н - на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 ПБУ 18/02. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

### **3.13 Учет аренды**

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

## **4 РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД**

### **4.1 Изменение вступительных остатков бухгалтерской отчетности за 2022 год**

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

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

Раздел Бухгалтерского баланса	Строка табличных Пояснений	На 31.12.2021 до изменений	Измени я	На 31.12.2021 после изменений
Раздел I «Внеоборотные активы»	1180  «Отложенные налоговые активы»	2 427 831	120 295	2 548 126
Раздел II «Оборотные активы»	1210  «Запасы»	535 497	389 710	925 207
Раздел IV «Долгосрочные обязательства»	1420  «Отложенные налоговые обязательства»	0	120 295	120 295
Раздел IV «Долгосрочные обязательства»	1450  «Долгосрочное обязательство по аренде»	0	361 527	361 527
Раздел V «Краткосрочные обязательства»	1450  «Краткосрочное обязательство по аренде»	0	28 183	28 183

#### 4.2 Основные средства

Сведения об Основных средствах АО «Специализированный застройщик «Инград» за 2022г. представлены в Приложении к Бухгалтерской отчетности 2.4. Иное использование основных средств в разделе «Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом».

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

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

Наименование	На 31.12.2022	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	11174	92000	11174	11174

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

#### 4.3 Нематериальные активы

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

#### 4.4 Запасы

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

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

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

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	Арендные обязательства	Проценты по аренде
Земельные участки (31.05.2023-12.07.2031)	346 221	388 149	346 221	37 195
Здания и сооружения (31.05.2023)	304	1 561	304	4

#### 4.5 Финансовые вложения

Сведения о Финансовых вложениях АО «Специализированный застройщик «Инград» (стр. 1170 Бухгалтерского баланса) за 2022г. представлены в Приложении к Бухгалтерской отчетности 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» и 3.2 «Иное использование финансовых вложений».

Долевые финансовые вложения представлены в таблице:

Наименование	Единица измерения	Количество	Сумма на 31.12.2022	Сумма на 31.12.2021	Сумма на 31.12.2020
Доли ООО "БИЗНЕС ГРУПП"	%	100	10	10	10
Доли ООО "ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ"	%	99	10	10	10
Доли ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ОСЕННИЙ КВАРТАЛ "	%	99,99	7 309 754	7 309 754	7 309 754
Вклад в имущество ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ОСЕННИЙ КВАРТАЛ "			40 500	40 500	40 500

Долговые финансовые вложения представлены в таблице:

Организация	Договор	Ставка (%)	Сумма на 31.12.2022	Сумма на 31.12.2021	Сумма на 31.12.2020
ООО «Бизнес групп»	Договор займа №О-БГ/1-4 от 06.09.2021	8,5	222 096	209 346	-
ООО «Бизнес групп»	Договор займа №БГ-665 от 30.10.2020	6,25	2 100	1 000 000	211 600
ООО «Бизнес групп»	Договор займа №БГ-666 от 10.11.2020	6,25	21 701	838 951	216 500
АО «Лираль-Ложистик	Договор займа №БГ-666 от 10.11.2020	7,7	167 000	-	-

#### 4.6 Денежные средства

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

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

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

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

- 18 035 тыс.руб. по состоянию на 31.12.2022г., в том числе:
  - на р/с – 1 389 тыс.руб.

<sup>1</sup> Положение по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011) утверждено Приказом Минфина РФ от 02.02.2011г. №11н.

- в кассе – 96 тыс. руб.
- на депозитных счетах – 16 550 тыс. руб.

2. 3 975 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2021г., в том числе:

- на р/с – 3 879 тыс.руб.
- в кассе – 96 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 31.12.2022г.	на 31.12.2021г.	на 31.12.2020г.
<b>Остаток денежных средств (Отчет о движении денежных средств)</b>	<b>18 035</b>	<b>3 975</b>	<b>17 052</b>
<b>Остаток денежных средств (Бухгалтерский баланс)</b>	<b>18 035</b>	<b>3 975</b>	<b>17 052</b>
в том числе:			
Денежные средства	<b>1 485</b>	<b>3 975</b>	<b>852</b>
Денежные документы	-	-	
Финансовые вложения, классифицируемые в качестве денежных эквивалентов	<b>16 550</b>	-	<b>16 200</b>

#### 4.7 Дебиторская и кредиторская задолженность

Сведения о Дебиторской задолженности АО «Специализированный застройщик «Инград» (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».

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

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

На отчетную дату наиболее крупные дебиторы представлены в таблице:

Наименование дебитора	Номер счета	На 31.12.2022 Сумма (тыс. руб.)	На 31.12.2021 Сумма (тыс. руб.)	На 31.12.2020 Сумма (тыс. руб.)
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ГЛОБАЛ ГРУПП"	62.01	18 037	9 653	12 883
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ГЛОБАЛ ГРУПП"	79.09	-	-	35 643
ПАО "ИНГРАД"	62.01	-	-	18 784
ООО "ИНГРАД-КАПИТАЛ"	76.09	5 949	5 949	5 949
ООО «ИНГРАД ПОЙНТ»	62.01	20 521	10 433	863
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА""	62.01	-	-	34 883

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИМОНОВСКАЯ"	76.09	16 478	16 478	16 478
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИМОНОВСКАЯ"	62.01	8 264 306	8 264 306	8 264 306
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЭКО-ПОЛИС"	62.01	199 168	199 168	199 168

Сведения о Кредиторской задолженности АО «Специализированный застройщик «Инград» (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. отсутствует.

На отчетную дату наиболее крупные кредиторы представлены в таблице:

Наименование кредитора	Номер счета	На 31.12.2022 Сумма (тыс. руб.)	На 31.12.2021 Сумма (тыс. руб.)	На 31.12.2020 Сумма (тыс. руб.)
1	2	3	4	5
АО "ИК РЕГИОН"	62.02	-	-	4 900
ПАО "ИНГРАД"	62.02	23 749	39 339	36 158
Налог (взносы): начислено / уплачено	68.02	4 509	8 007	8 425
Департамент городского имущества города Москвы	60.01	315 886	-	-
ООО "СЕРЕБРЯНЫЙ ПАРК"	62.02	-	-	46 974
АО "ЛИРАЛЬ-ЛОЖИСТИК"	60.01	40 426	81 630	90 206
АО "ЛИРАЛЬ-ЛОЖИСТИК"	76.07.2	27 392	-	-
Частная компания с ограниченной ответственностью "Полином"	76.33.4	10 480 000	10 480 000	10 480 000

#### 4.8 Обеспечение обязательств

Сведения об Обеспечениях обязательств АО «Специализированный застройщик «Инград» 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.)

	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
<b>БАНК ВТБ ПАО</b>			
5320-ДЗД/1 от 20.08.2021 залог доли СЗ Осенний квартал	2 759 724	2 759 724	-
5320-ДП/3 от 20.08.2021 поручительства СЗ Осенний квартал	2 901 501	1 035 083	-
4910-ДП/3 от 18.02.2020 поручительства СЗ Осенний квартал	-	-	1 242 863
<b>ПАО Московский Кредитный Банк</b>			
083501/19 от 08.08.2019 поручительства ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ	-	-	890 517
418901/18 от 21.05.2018 поручительства ИНГРАД ПАО	-	2 015 041	2 010 615
<b>ПАО СБЕРБАНК</b>			

380В007С7/П2 от 05.12.2022 поручительство СЗ Симоновская	34 039	-	-
6375-П-1 от 15.05.2019 поручительство СЗ Глобал Групп	-	1 422 994	3 823 671
7229/П2 от 14.11.2019 поручительство СЗ Симоновская	4 000 000	4 547 773	4 423 448
7383/П2 от 06.02.2020 поручительство СЗ Симоновская	1 300 000	1 343 934	1 107 561
7383/2/П2 от 18.12.2020 поручительство СЗ Симоновская	19 108 428	8 741 054	-
7812/П2 от 27.03.2020 поручительство СЗ Флагман	-	2 277 049	5 020 326
Цессия от 15.05.2019 по договору 424301/17 от 29.06.2017 поручительства СЗ Глобал Групп	-	1 554 391	2 055 792

#### 4.9 Налоги и сборы (тыс.руб.)

Наименование показателя	в 2022г.		в 2021г.		в 2020г.	
	Начислено	Уплачено	Начислено	Уплачено	Начислено	Уплачено
<b>Всего</b>	<b>32 490</b>	<b>39 732</b>	<b>42 957</b>	<b>43 428</b>	<b>42 086</b>	<b>37 003</b>
в том числе:						
<b>Федеральный бюджет - всего</b>	<b>31 648</b>	<b>38 838</b>	<b>36 729</b>	<b>37 092</b>	<b>32 766</b>	<b>18 722</b>
НДС	31 287	36 403	34 333	34 751	15 107	7 936
Налог на прибыль	-	2 074	422	367	-	63
НДФЛ	361	361	1 974	1 974	17 659	10 723
прочие						
<b>Бюджеты субъектов Российской Федерации - всего</b>	<b>-</b>	<b>366</b>	<b>2 393</b>	<b>2 080</b>		<b>359</b>
Налог на прибыль	-	366	2 393	2 080		359
Налог на имущество	-	-	-	-	-	2
Транспортный налог	-	-	-	-	-	-
прочие						
<b>Местные бюджеты - всего</b>						
Земельный налог	-	-	-	-	1 854	3 708
прочие	-	-	-	-	-	-
<b>Страховые взносы во внебюджетные фонды</b>	<b>842</b>	<b>528</b>	<b>3 835</b>	<b>4 256</b>	<b>14 212</b>	<b>14 402</b>

#### 4.10 Кредиты и займы

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

Виды заемных средств <sup>1</sup>	Валюта	Срок погашения (год)	Процентная ставка <sup>2</sup>	Задолженность	Получено заемных средств	Начислено процентов	Возвращено заемных средств, погашено процентов	Задолженность	Получено заемных средств	Начислено процентов	Возвращено заемных средств, погашено процентов	Задолженность	Получено заемных средств	Начислено процентов	Возвращено заемных средств, погашено процентов	
				на 31 декабря 2022г.				на 31 декабря 2021г.				на 31 декабря 2020г.				
Обеспеченные кредиты																
Необеспеченные кредиты																
Займы полученные	руб	Кратк.	6.25 %	757 329	179 600	90 445	1 605 700	2 092 984	1 853 595	74 589	45 500	210 300	-1 476 129	117 241	373 566	
Займы полученные	руб	Кратк.	11,01 %	1 654 329	20	149 224	459 000	1 964 085		180 279		1 783 806	5 720 159	143 825	4 108 930	
Займы полученные	руб	2024	Ключевая ставка+0,2%	320 181	314 826	5 355	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Займы полученные	руб	2024	Ключевая ставка+0,2%	484 166	459 000	25 166	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Долговые обязательства																
Облигации																
Векселя																
<b>Итого</b>				3 216 005	953 446	270 190		4 057 069	1 853 595	254 868	45 500	1 994 106	4 244 030	261 066	4 482 496	

В течение отчетного периода организация начислила 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>	270 190	254 868	261 066
Сумма процентов, включенная в расходы текущего периода	270 190	254 868	261 066
Сумма капитализируемых процентов			
Сумма процентов, включаемых в стоимость инвестиционного актива по займам, взятым на цели приобретения (сооружения) инвестиционного актива			
Сумма включенных в стоимость инвестиционного актива процентов по займам, взятым на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива			
Сумма дохода от временного использования средств полученного займа (кредита) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений, в том числе учтенных при уменьшении расходов по займам, связанных с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива			

#### 4.11 Оценочные обязательства

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

#### 4.12 Расчеты по налогу на прибыль

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

	На 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
Налог на прибыль, в т.ч.	3 208	6 353	12 697
Текущий налог на прибыль	-	2 815	-
Отложенный налог на прибыль	3 208	3 538	12 697

#### 4.13 Выручка и себестоимость продаж

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

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

Наименование показателя	за 2022г.		за 2021г.	
	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>	290 020	78 168	322 392	102 523
в том числе				
Агентские вознаграждения, договоры управления				
Аренда	265 557	78 168	276 590	102 523
Аренда земельных участков				
Право использования товарного знака				
Прочие услуги (поручительство)	24 463	-	45 802	-

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

**4.14 Прочие доходы и расходы**

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

Наименование показателя	2022г.		2021г.	
	Прочие доходы	Прочие расходы	Прочие доходы	Прочие расходы
Продажа имущества				
Прочая реализация	2 626		1 512	
Начисление (восстановление) резервов		1 234	319	60
Курсовые разницы по операциям в иностранной валюте	556	860		
Безвозмездно полученное (переданное) имущество		23		19
Услуги кредитных организаций		5 166		462
Проценты к получению (уплате)	104 073	270 190	113 765	254 867
Прочие доходы (расходы)	239	39 082	513	1 858
<b>Итого</b>	107 494	316 555	116 109	257 266

#### 4.15 Капитал и резервы

Размер уставного капитала АО «Специализированный застройщик «Инград» на 31.12.2022г. составляет 10 000 100 тыс. руб. Уставный капитал состоит из номинальной стоимости размещенных акций, разделен на 10 000 100 тыс. штук обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая. Все акции размещены и оплачены.

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

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

Резервный фонд составляет в денежном выражении на 31.12.2022г. **1 264** тыс. руб.

Показатель «Добавочный капитал» по состоянию на 31.12.2022г. составляет **500** тыс. руб. Изменение величины данного показателя за 2022г. не было.

Показатель «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»:

- На 31.12.2021г. составляет (3 750 774) тыс. руб.
- На 31.12.2022г. составляет (3 764 862) тыс.руб.

После получения разрешения на строительство АО «Специализированный застройщик «Инград» будет выступать в качестве Застройщика по проекту «Адмирала Макарова, 2», что принесет прибыль Обществу.

#### 4.16 Информация по сегментам

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

	На 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.
Выручка от предоставления в субаренду земельных участков и расположенных на них строений	265 557	276 590
Выручка от оказания услуг платного поручительства по кредитным договорам, обязательствам Застройщика за компании Группы	24 463	45 802

В 2022г. АО «Специализированный застройщик «Инград» сдавал в субаренду части земельных участков и расположенные на них строения, арендованные у АО «Лираль-Ложистик». На данный сегмент приходится:

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

85,79% выручки от реализации товаров, работ, услуг за 2021г.

## **5 ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

### **5.1 Рыночные риски**

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

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

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

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

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

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

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

### **5.2 Риски ликвидности**

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

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

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

### **5.3 Кредитные риски**

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

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

#### **5.4 Правовые риски**

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

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

#### **5.5 Страновые и региональные риски**

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

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

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

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

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

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

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

Члены Совета директоров:

1. Заболотнева Марина Викторовна
2. Ежков Антон Викторович
3. Сапронов Федор Борисович

4. Степаненко Алексей Анатольевич
5. Шелопутов Вячеслав Александрович

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.



Зависимые общества								
<b>Основное общество»</b> (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)								
ИНГРАД ПАО		16 091	16 091					
<b>Преобладающее общество»</b> (владеет от 20% до 50% капитала отчитывающейся организации)								
Участники совместной деятельности								
Другие связанные стороны								
Глобал Групп, ООО Специализированный застройщик	9 653		8 384	18 037				
ИНГРАД ПОЙНТ ООО	10 433		10 088	20 521				
Эко-Полис, ООО Специализированный застройщик	199 168	211	211		199 168			
<b>Прочие доходы</b>								
Дочерние общества								
Зависимые общества								
<b>Основное общество»</b> (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)								
ИНГРАД ПАО								
<b>Преобладающее общество»</b> (владеет от 20% до 50% капитала отчитывающейся организации)								
Участники совместной деятельности								
Другие связанные стороны								
ИНГРАД-КАПИТАЛ ООО								
ПАО Московский Кредитный Банк								

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИМОНОВСКАЯ ООО								
Эко-Полис, ООО Специализированный застройщик								
<b>Итого</b>	8 483 572	16 314	34 774	38 558	8 463 474			

(предшествующий  
год)

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2021	Поступление денежных средств и прочего возмещения	Признание дохода, выдача займа	Остаток по расчетам 31 декабря 2021		Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Величина списанной 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			
<b>Продажа товаров</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								
ГЛОБУС ХОЛЛ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	12				12			

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИМОНОВСКАЯ ООО	8 264 306				8 264 306			
<b>Оказание услуг, работ</b>								
Дочерние общества								
Зависимые общества								
Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)								
ИНГРАД ПАО		43 784	25 000					
Преобладающее общество» (владеет от 20% до 50% капитала отчитывающейся организации)								
Участники совместной деятельности								
Другие связанные стороны								
Глобал Групп, ООО Специализированный застройщик	9 653	24 032	20 802	9 653				
ИНГРАД ПОЙНТ ООО	10 433		9 570	10 433				
ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА ООО, Специализированный застройщик		34 883						
СЕРЕБРЯНЫЙ ПАРК ООО		46 974						
Эко-Полис, ООО Специализированный застройщик	199 168				199 168			
<b>Прочие доходы</b>								
Дочерние общества								
Зависимые общества								
Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)								
ИНГРАД ПАО								

Преобладающее общество» (владеет от 20% до 50% капитала отчитывающейся организации)								
Участники совместной деятельности								
Другие связанные стороны								
ИНГРАД-КАПИТАЛ ООО								
ПАО Московский Кредитный Банк								
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИМОНОВСКАЯ ООО								
Эко-Полис, ООО Специализированный застройщик								
<b>Итого</b>	8 483 572	149 673	55 372	20 086	8 463 486			

**Операции по закупке товаров, работ, услуг и сальдо расчетов с компаниями (тыс. руб.)**

*(текущий год)*

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2022	Поступление товаров, принятие работ и услуг	Выплата денежных средств	Остаток по расчетам 31 декабря 2022		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			
<b>Приобретение товаров</b>								
Дочерние общества								
Зависимые общества								
Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитываемой организации)								
Преобладающее общество» (владеет от 20% до 50% капитала отчитываемой организации)								
Участники совместной деятельности								
Другие связанные стороны								
<b>Приобретение услуг, работ</b>								
Дочерние общества								
Зависимые общества								
ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ ООО	1 014	12 214	12 175	1 053				

Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)								
ПАО ИНГРАД	500		500					
Преобладающее общество» (владеет от 20% до 50% капитала отчитывающейся организации)								
Участники совместной деятельности								
Другие связанные стороны								
ИНГРАД ПОЙНТ ООО	1 108	572	1 394	286				
ИНГРАД-КАПИТАЛ ООО		1 565		1 565				
<b>Прочие расходы</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								
ИР ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	391				391			
ЛИРАЛЬ-ЛОЖИСТИК АО	81 630	149 379	163 192	67 817				
ПАО Московский Кредитный Банк		300	300					
<b>Итого</b>	84 643	164 030	177 561	70 721	391			

(предшествующий  
год)

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2021	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			
<b>Приобретение товаров</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								
ИНГРАД ПОЙНТ ООО								
<b>Приобретение услуг, работ</b>								
Дочерние общества								
ИНВЕСТИЦИИ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО ООО								
Зависимые общества								
ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ ООО	1 014	12 336	11 572	1 014				

Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)								
ПАО Инград	500		500	500				
Преобладающее общество» (владеет от 20% до 50% капитала отчитывающейся организации)								
Участники совместной деятельности								
Другие связанные стороны								
ИНГРАД ПОЙНТ ООО	1 108		980	1 108				
<b>Прочие расходы</b>								
Дочерние общества								
Зависимые общества								
ОСЕННИЙ КВАРТАЛ ООО								
Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)								
Преобладающее общество» (владеет от 20% до 50% капитала отчитывающейся организации)								
Участники совместной деятельности								
Другие связанные стороны								
ИР ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	391				391			
ЛИРАЛЬ-ЛОЖИСТИК АО	81 630	125 106	116 530	81 630				
ПАО Московский Кредитный Банк		300	300					
СЕРЕБРЯНЫЙ ПАРК ООО		7						
<b>Итого</b>	84 643	137 749	129 882	84 252	391			

**Займы, выданные / полученные связанными сторонами (тыс. руб.)**

*(текущий год)*

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2022	Поступление денежных средств	Выплата денежных средств	Остаток по расчетам 31 декабря 2022		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			
<b>Займы полученные</b>								
Дочерние общества								
Зависимые общества								
Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)								
ИНГРАД ПАО	4 057 069	1 223 636	2 064 700		3 216 005			
Преобладающее общество» (владеет от 20% до 50% капитала отчитывающейся организации)								
Участники совместной деятельности								
Другие связанные стороны								
ИНГРАД-КАПИТАЛ ООО								
<b>Займы выданные</b>								
Дочерние общества								
Зависимые общества								
БИЗНЕС ГРУПП ООО	2 163 381	(1 891 400)	163 835		435 816			



Участники совместной деятельности								
Другие связанные стороны								
ИНГРАД-КАПИТАЛ ООО								
СЕРЕБРЯНЫЙ ПАРК ООО	1 783 521		1 783 521					
<b>Займы выданные</b>								
Дочерние общества								
Зависимые общества								
БИЗНЕС ГРУПП ООО	2 163 381		1 733 534		2 163 381			
Вятская, ООО Специализированный застройщик		2026	2026					
Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)								
ПАО ИНГРАД								
Преобладающее общество» (владеет от 20% до 50% капитала отчитывающейся организации)								
Участники совместной деятельности								
Другие связанные стороны								
<b>Итого</b>	8 003 971	3 894 010	3 564 581		6 220 450			

## Вознаграждения руководящим сотрудникам (тыс. руб.)

Наименование показателя	в 2022г.	в 2021г.
<b>Краткосрочные вознаграждения</b>		
Заработная плата и премии	1 071	12 764
Страховые взносы во внебюджетные фонды	327	2 712
Добровольное медицинское страхование		
Прочие платежи в пользу сотрудников		
<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		

### 7 СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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

### 8 ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

Государственная помощь не оказывалась.

### 9 СУДЕБНЫЕ ПРОЦЕССЫ

В 2022 году Общество не участвовало в судебных процессах.

### 10 КРУПНЫЕ СДЕЛКИ С СОГЛАСИЯ АКЦИОНЕРОВ

В 2022 году Обществом не осуществлялись крупные сделки, требующие согласия акционеров.

### 11.ИНФОРМАЦИЯ О НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства Общества будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности). В ближайшее время АО «Специализированный застройщик «Инград» будет выступать в качестве Застройщика по проекту «Адмирала Макарова, 2» (после получения разрешения на строительство), что принесет Обществу прибыль.

### 11 УСЛОВНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Условных фактов хозяйственной деятельности в 2022г. не было.

## **12 ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

В 2022 году чрезвычайных фактов, влияющих на хозяйственную деятельность не выявлено.

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

\_\_\_\_\_

Качура С.А.

«30» марта 2023г.

**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 2022г.	7 424	(7 424)	-	-	-	-	-	-	-	-	7 424	(7 424)
	5110	за 2021г.	7 424	(6 828)	-	-	-	(596)	-	-	-	-	7 424	(7 424)
в том числе:														
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	6 324	(6 324)	-	-	-	-	-	-	-	-	6 324	(6 324)
	5111	за 2021г.	6 324	(5 805)	-	-	-	(519)	-	-	-	-	6 324	(6 324)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5102	за 2022г.	1 100	(1 100)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 100	(1 100)
	5112	за 2021г.	1 100	(1 023)	-	-	-	(77)	-	-	-	-	1 100	(1 100)

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

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



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

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Качура Сергей Анатольевич**  
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.



### 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	457	-	(157)	300
	5250	за 2021г.	-	235	-	(235)	-
в том числе:							
Офис продаж Адмирала Макарова,2	5241	за 2022г.	-	300	-	-	300
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-
Блок контейнер 6,0х2,40м б/у 2(2)	5242	за 2022г.	-	157	-	(157)	-
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-
Блок-контейнер 6000*2400*2400	5243	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2021г.	-	235	-	(235)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

**2.4. Иное использование основных средств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	11 174	92 000	93 700
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Качура Сергей  
Анатольевич**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

**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 2022г.	7 559 620	-	167 000	(209 346)	-	-	-	7 517 274	-
	5311	за 2021г.	7 778 374	-	209 346	(428 100)	-	-	-	7 559 620	-
в том числе:											
Акции и вклады	5302	за 2022г.	7 350 274	-	-	-	-	-	-	7 350 274	-
	5312	за 2021г.	7 350 274	-	-	-	-	-	-	7 350 274	-
Суммы займов, предоставленных другим лицам	5303	за 2022г.	209 346	-	167 000	(209 346)	-	-	-	167 000	-
	5313	за 2021г.	428 100	-	209 346	(428 100)	-	-	-	209 346	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	1 838 951	-	69 000	(1 662 054)	-	-	-	245 897	-
	5315	за 2021г.	-	-	1 838 951	-	-	-	-	1 838 951	-
в том числе:											
Суммы займов, предоставленных другим лицам	5306	за 2022г.	1 838 951	-	69 000	(1 662 054)	-	-	-	245 897	-
	5316	за 2021г.	-	-	1 838 951	-	-	-	-	1 838 951	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	9 398 571	-	236 000	(1 871 400)	-	-	-	7 763 171	-
	5310	за 2021г.	7 778 374	-	2 048 297	(428 100)	-	-	-	9 398 571	-

**3.2. Иное использование финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Доли ООО ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ	5321	-	-	10
Доли ООО ОСЕННИЙ КВАРТАЛ	5322	2 759 724	2 759 724	2 759 724
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Качура Сергей  
Анатольевич**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

#### 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 2022г.	925 207	-	1 005 289	(122 610)	-	-	X	1 807 886	-
	5420	за 2021г.	98 053	-	932 540	(105 386)	-	-	X	925 207	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	45	(45)	-	-	-	-	-
	5421	за 2021г.	6	-	382	(388)	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	535 497	-	1 004 032	(78 168)	-	-	-	1 461 361	-
	5425	за 2021г.	98 047	-	539 973	(102 523)	-	-	-	535 497	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	413	(413)	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	2 475	(2 475)	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Право пользования активом	5408	за 2022г.	389 710	-	799	(43 984)	-	-	-	346 525	-
	5428	за 2021г.	-	-	389 710	-	-	-	-	389 710	-

**4.2. Запасы в залоге**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
	5446	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Качура Сергей  
Анатольевич**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	8 653 680	(60)	217 886	-	(20 524)	-	-	-	-	-	-	8 850 982	(1 282)
	5530	за 2021г.	8 604 284	(102)	150 489	-	(100 946)	(147)	102	-	-	-	-	8 653 680	(60)
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	8 487 435	-	19 492	-	(4 046)	-	-	-	-	-	-	8 502 881	(26)
	5531	за 2021г.	8 534 128	-	13 292	-	(59 926)	(59)	-	-	-	-	-	8 487 435	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	27 960	(60)	108 284	-	(16 330)	-	-	-	-	-	-	119 854	(1 256)
	5532	за 2021г.	9 885	(102)	23 141	-	(4 978)	(88)	102	-	-	-	-	27 960	(60)
Прочая	5513	за 2022г.	23 201	-	6 633	-	(148)	-	-	-	-	-	-	29 686	-
	5533	за 2021г.	58 524	-	719	-	(36 042)	-	-	-	-	-	-	23 201	-
Проценты по предоставленным займам	5514	за 2022г.	115 084	-	83 477	-	-	-	-	-	X	X	X	198 561	-
	5534	за 2021г.	1 747	-	113 337	-	-	-	-	-	X	X	X	115 084	-
Итого	5500	за 2022г.	8 653 680	(60)	217 886	-	(20 524)	-	-	X	X	X	X	8 850 982	(1 282)
	5520	за 2021г.	8 604 284	(102)	150 489	-	(100 946)	(147)	102	X	X	X	X	8 653 680	(60)

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	(1 282)	1 282	(60)	60	(102)	102
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	(26)	26	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	(1 256)	1 256	(60)	60	(102)	102
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 2022г.	-	773 826	-	-	-	-	-	-	773 826
	5571	за 2021г.	210 300	1 738 117	90 323	-	-	(2 038 740)	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	-	773 826	-	-	-	-	-	-	773 826
	5573	за 2021г.	210 300	1 738 117	90 323	-	-	(2 038 740)	-	-	-
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	14 769 670	650 581	294 970	(2 215 615)	(5)	-	-	-	13 499 601
	5580	за 2021г.	12 490 854	303 265	164 546	(227 470)	(265)	2 038 740	-	-	14 769 670
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	87 916	331 227	-	(58 287)	(5)	-	-	-	360 851
	5581	за 2021г.	93 636	52 522	-	(58 239)	(3)	-	-	-	87 916
авансы полученные	5562	за 2022г.	60 937	13 415	-	(37 192)	-	-	-	-	37 160
	5582	за 2021г.	101 442	60 611	-	(101 116)	-	-	-	-	60 937
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	8 104	314	-	(3 909)	-	-	-	-	4 509
	5583	за 2021г.	8 943	-	1	(840)	-	-	-	-	8 104
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	4 057 069	179 620	294 970	(2 089 480)	-	-	-	-	2 442 179
	5585	за 2021г.	1 783 806	115 478	164 545	(45 500)	-	2 038 740	-	-	4 057 069
прочая	5566	за 2022г.	75 644	126 005	-	(26 747)	-	-	-	-	174 902
	5586	за 2021г.	23 027	74 654	-	(21 775)	(262)	-	-	-	75 644
Расчеты Инвестора/Соинвестора по инвестициям в строительство	5567	за 2022г.	10 480 000	-	-	-	-	-	X	X	10 480 000
	5587	за 2021г.	10 480 000	-	-	-	-	-	X	X	10 480 000
Итого	5550	за 2022г.	14 769 670	1 424 407	294 970	(2 215 615)	(5)	X	X	X	14 273 427
	5570	за 2021г.	12 701 154	2 041 382	254 869	(227 470)	(265)	X	X	X	14 769 670

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Качура Сергей  
Анатольевич**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.  
\_\_\_\_\_

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	26	92
Расходы на оплату труда	5620	2 686	13 384
Отчисления на социальные нужды	5630	814	3 473
Амортизация	5640	43 978	604
Прочие затраты	5650	975 356	569 662
Итого по элементам	5660	1 022 860	587 215
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(925 958)	(437 450)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	94	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	96 996	149 765

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Качура Сергей  
Анатольевич**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	234	280	(401)	-	113
в том числе:						
Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	5701	234	280	(401)	-	113

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Качура Сергей  
Анатольевич**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.  
\_\_\_\_\_

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	30 103 692	25 697 043	29 662 614
в том числе:				
поручительства по кредитным договорам	5811	30 103 692	25 697 043	20 574 793
поручительства по обязательства застройщика	5812	-	-	9 087 821

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Качура Сергей  
Анатольевич**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

**9. Государственная помощь**

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Качура Сергей  
Анатольевич**  
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.