

**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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**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)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 0117720A01A9AF93BB426F3CB379D70E00  
Владелец: КАЧУРА СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ФОРТУНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ  
Действителен: с 14.02.2023 по 14.05.2024  
Дата подписания: 05.04.2023 14:20:53



**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.	5 444	5 159	(5 444)	(5 159)	-
	5250	за 2021г.	-	6 051	-	(607)	5 444
в том числе:							
Офис продаж Челобитьево	5241	за 2022г.	5 444	-	5 444	-	-
	5251	за 2021г.	-	5 444	-	-	5 444

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

Наименование показателя	Код	Изменение стоимости	
		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	40	25	25
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	37 521	255 502	251
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)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 0117720A01A9AF93BB426F3CB379D70E00  
Владелец: КАЧУРА СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ФОРТУНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ  
Действителен: с 14.02.2023 по 14.05.2024  
Дата подписания: 05.04.2023 14:20:53



**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:				
	5321	-	-	-
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)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 0117720A01A9AF93BB426F3CB379D70ED0  
Владелец: КАЧУРА СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ФОРТУНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ  
Действителен: с 14.02.2023 по 14.05.2024  
Дата подписания: 05.04.2023 14:20:53

#### 4. Запасы

##### 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		поступления и затраты	Изменения за период				На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости		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.	466 837	-	417 984	(1)	-	-	X	884 820	-
	5420	за 2021г.	118 432	-	348 405	-	-	-	X	466 837	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	1	(1)	-	-	-	-	-
	5421	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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.	4 109	-	4 546	-	-	-	-	8 655	-
	5425	за 2021г.	1 085	-	3 024	-	-	-	-	4 109	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты Застройщика	5408	за 2022г.	462 728	-	413 437	-	-	-	-	876 165	-
	5428	за 2021г.	117 347	-	345 381	-	-	-	-	462 728	-

## 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)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 0117720A01A9AF93BB426F3CB379D70ED0  
Владелец: КАЧУРА СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ФОРТУНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ  
Действителен: с 14.02.2023 по 14.05.2024  
Дата подписания: 05.04.2023 14:20:53

**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.	271 290	(1)	1 783 382	-	(449 235)	-	1	-	-	-	1 605 437	-	-
	5530	за 2021г.	83 091	(2)	232 248	-	(44 049)	-	1	-	-	-	271 290	(1)	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	30	(1)	800	-	(715)	-	1	-	-	-	115	-	-
	5531	за 2021г.	191	(2)	29	-	(190)	-	1	-	-	-	30	(1)	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	140 384	-	95 208	-	(92 549)	-	-	-	-	-	143 043	-	-
	5532	за 2021г.	48 661	-	129 589	-	(37 866)	-	-	-	-	-	140 384	-	-
Прочая	5513	за 2022г.	44	-	44	-	(7)	-	-	-	-	-	81	-	-
	5533	за 2021г.	48	-	-	-	(4)	-	-	-	-	-	44	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	5514	за 2022г.	28 202	-	989 708	-	(355 964)	-	-	-	X	X	661 946	-	-
	5534	за 2021г.	34 191	-	-	-	(5 989)	-	-	-	X	X	28 202	-	-
Расчеты Инвестора/Соинвестора по инвестициям в строительство	5515	за 2022г.	102 630	-	697 622	-	-	-	-	-	X	X	800 252	-	-
	5535	за 2021г.	-	-	102 630	-	-	-	-	-	X	X	102 630	-	-
Итого	5500	за 2022г.	271 290	(1)	1 783 382	-	(449 235)	-	1	X	X	X	1 605 437	-	-
	5520	за 2021г.	83 091	(2)	232 248	-	(44 049)	-	1	X	X	X	271 290	(1)	-

## 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	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	1	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
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.	-	1 470 668	-	-	-	-	-	-	1 470 668
	5571	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	-	1 470 668	-	-	-	-	-	-	1 470 668
	5573	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	752 647	181 437	111 571	(1 034)	-	-	-	-	1 044 621
	5580	за 2021г.	207 404	609 697	27 125	(91 579)	-	-	-	-	752 647
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	12 295	3 812	-	(459)	-	-	-	-	15 648
	5581	за 2021г.	11 179	1 868	-	(752)	-	-	-	-	12 295
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	40	420	-	-	-	-	-	-	460
	5583	за 2021г.	7	36	-	(3)	-	-	-	-	40
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	739 132	163 670	111 571	-	-	-	-	-	1 014 373
	5585	за 2021г.	195 977	606 030	27 125	(90 000)	-	-	-	-	739 132
прочая	5566	за 2022г.	777	940	-	(575)	-	-	-	-	1 142
	5586	за 2021г.	-	777	-	-	-	-	-	-	777
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	5567	за 2022г.	403	12 595	-	-	-	X	X	-	12 998
	5587	за 2021г.	241	986	-	(824)	-	X	X	-	403
Итого	5550	за 2022г.	752 647	1 652 105	111 571	(1 034)	-	X	X	X	2 515 289
	5570	за 2021г.	207 404	609 697	27 125	(91 579)	-	X	X	X	752 647

#### 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  
\_\_\_\_\_  
(рашифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 0117720A01A9AF93BB426F3CB379D70E00  
Владелец: КАЧУРА СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ФОРТУНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ  
Действителен: с 14.02.2023 по 14.05.2024  
Дата подписания: 05.04.2023 14:20:53

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	3 348	2 056
Отчисления на социальные нужды	5630	887	567
Амортизация	5640	215	215
Прочие затраты	5650	413 713	345 797
Итого по элементам	5660	418 163	348 635
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(417 983)	(348 405)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	180	230

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

Руководитель

(подпись)

**Качура Сергей  
Анатольевич**

(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0117720A01A9AF93BB426F3CB379D70E00

Владелец: КАЧУРА СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ФОРТУНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ

Действителен: с 14.02.2023 по 14.05.2024

Дата подписания: 05.04.2023 14:20:53

**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	89	326	(147)	(15)	253
в том числе:	5701	-	-	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Качура Сергей  
Анатольевич**  
(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 0117720A01A9AF93BB426F3CB379D70E00  
Владелец: КАЧУРА СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ФОРТУНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ  
Действителен: с 14.02.2023 по 14.05.2024  
Дата подписания: 05.04.2023 14:20:53

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	1 142	778	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Качура Сергей  
Анатольевич**  
(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 0117720A01A9AF93BB426F3CB379D70E00  
Владелец: КАЧУРА СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ФОРТУНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ  
Действителен: с 14.02.2023 по 14.05.2024  
Дата подписания: 05.04.2023 14:20:53

## 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	Всвращено 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)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 0117720A01A9AF93BB426F3CB379D70E00  
Владелец: КАЧУРА СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ФОРТУНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ  
Действителен: с 14.02.2023 по 14.05.2024  
Дата подписания: 05.04.2023 14:20:53



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Фортуна»  
(ООО «Специализированный застройщик» «Фортуна»)**  
Адрес местонахождения: 141006, Московская обл., г. Мытищи, ул. Белобородова, д.2,  
литера А, этаж 3, помещение 5, офис 2.  
тел. +7 (495)775-71-70, e-mail.info@ingrad.com  
ОГРН 1065030023101, ИНН 5030056345, КПП 502901001

## **Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Фортуна» за 2022 год**

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

### **I. Общие сведения**

#### **1.1 Общие сведения**

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

Сокращенное наименование Общества – ООО «Специализированный застройщик «Фортуна» (далее Общество).

Решением единственного участника ООО «Фортуна» от 27.01.2023 г. было принято решение о переименовании Общества в ООО «Специализированный застройщик «Фортуна».

Смена наименования зарегистрирована 03.02.2023 г. Межрегиональной инспекцией ФНС по централизованной обработке данных.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) - 5030056345  
Код причины постановки на учёт (КПП) - 502901001

Организационно-правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью. Код собственности по классификатору форм собственности (ОКФС) -16.

Участник общества – ООО «Специализированный застройщик Мартемьяново» доля 100 %.

Генеральным директор Общества в 2022 году и до 30.01.2023 года являлся Торосян Тигран Варазатович.

С 31.01.2023 и на дату предоставления бухгалтерской отчетности за 2022 год руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом ООО «Специализированный застройщик» «Фортуна» – ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ» в лице:

Качуры Сергея Анатольевича – с 31.01.2023 - по настоящее время.

Основной вид деятельности Общества (в соответствии с уставными документами):

- Строительство жилых и нежилых зданий (код по ОКВЭД 41.20)

Среднесписочная численность на 31.12.2022 г. – 1 чел.

Местонахождение (юридический адрес) ООО «Специализированный застройщик «Фортуна»: 141006, Московская область, г. Мытищи, ул. Белобородова, дом 2, помещение 5, лит. А, эт. 3, офис 2.

В 2022 году Общество продолжило реализацию масштабного инвестиционного проекта по строительству объектов жилого и нежилого назначения, в том числе многоквартирных домов общей площадью квартир не более 550 000 кв. м с сопутствующей социальной, коммунальной и транспортной инфраструктурой на земельных участках общей площадью 648 632 кв. м по адресу: вблизи д. Челобитьево городского округа Мытищи Московской области (далее Объект).

Для реализации проекта по жилой застройке с объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры Общество заключило договор на выполнение функций Технического заказчика с ООО «Инвестиции в градостроительство» № 11-ФТЗ от 01.11.2019 г. для проведения Техническим заказчиком необходимых мероприятий по обеспечению комплекса предпроектных работ, работ по инженерным изысканиям, а также работ по строительству Объекта.

## **II. Формирование и состав бухгалтерской отчетности.**

2.1 Бухгалтерская отчетность за 2022 года сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленными российским законодательством, положениями и стандартами по бухгалтерскому учету.

2.2 Бухгалтерский учет осуществляется на основании Положения по учетной политике в целях бухгалтерского учета ООО «Специализированный застройщик «Фортуна».

2.3 Уровень существенности показателей отдельных строк отчетности.

Существенной признается сумма, отношение к которой к общему итогу соответствующих данных 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 видов деятельности (текущей, инвестиционной, финансовой). Существенные показатели подлежат раскрытию в пояснениях к бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

2.4. Выручка от реализации, прочие доходы по обычным видам деятельности, отражаются по строке 2110 «Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей)» Отчета о финансовых результатах. Фактические суммы управленческих расходов признаются в отчетном периоде в соответствии с Учетной политикой отражаются по строке 2220 Отчета о финансовых результатах. В Отчете о финансовых результатах выручка, прочие доходы и расходы раскрываются развернуто.

### **III. 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 бухгалтерскому балансу и отчета о финансовых результатах.

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

С 01.01.2022 г. обязательными для применения 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.

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.

### **3.2 Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

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

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

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

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.

### **3.3 Основные средства**

Бухгалтерский учет объектов основных средств осуществляется в соответствии с:

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

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются условия определенные ФСБУ 6/2020 и стоимостью более 100 000 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.

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.

При признании в бухгалтерском учете объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

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.

**Капитальные вложения** признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией Обществом, в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- определена сумма понесенных затрат или приравненная к ней величина.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при соблюдении вышеуказанных условий, вне зависимости от того, осуществлены ли они при первоначальном приобретении, создании объектов основных средств или при последующем улучшении и (или) восстановлении их.

В сумму фактических затрат при признании капитальных вложений включаются:

- уплаченные и (или) подлежащие уплате организацией Обществом поставщику (продавцу, подрядчику) при осуществлении капитальных вложений суммы, определяемые за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов, с учетом всех скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых организации Обществом, вне зависимости от формы их предоставления. При осуществлении капитальных вложений на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в капитальные вложения включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией Обществом при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки);
- стоимость активов организации Общества, списываемая в связи с использованием этих активов при осуществлении капитальных вложений;
- амортизация активов, используемых при осуществлении капитальных вложений;
- затраты на поддержание работоспособности или исправности активов, используемых при

осуществлении капитальных вложений, текущий ремонт этих активов;

- заработная плата и любые другие формы вознаграждений работникам организации Общества, труд которых используется для осуществления капитальных вложений, а также все связанные с указанными вознаграждениями социальные платежи (пенсионное, медицинское страхование и др.);
- связанные с осуществлением капитальных вложений проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива;
- величина возникшего при осуществлении капитальных вложений оценочного обязательства, в том числе по будущему демонтажу, утилизации имущества и восстановлению окружающей среды, а также возникшего в связи с использованием труда работников организации Общества;
- иные затраты, которые обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией Обществу, в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев и сумма которых может быть определена.

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств.

Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами.

В случае фактического начала эксплуатации части объекта капитальных вложений до завершения капитальных вложений в целом, организация, Общество признает объектом основных средств такую часть капитальных вложений.

Общество проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Капитальные вложения подлежат списанию в том отчетном периоде, в котором они выбывают или прекращаются при отсутствии перспектив возобновления или продажи.

Разница между суммой балансовой стоимости списываемых капитальных вложений и затрат на их выбытие, с одной стороны, и поступлениями от их выбытия, с другой стороны, признается расходом или доходом периода, в котором списываются такие капитальные вложения.

Переход на применение ФСБУ 26/2020 осуществляется перспективно (п. 26 ФСБУ 26/2020, п. 14 ПБУ 1/2008):

- новые правила учета применяются только в отношении фактов хозяйственной жизни, имеющих место после 01.01.2022 года. Сформированные ранее данные бухгалтерского учета не корректируются;
- при составлении бухгалтерской отчетности сравнительные показатели за предыдущие периоды не пересчитываются.

### **3.4 Запасы**

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

**Запасами являются** (п. 3 ФСБУ 5/2019):

сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

инструменты, инвентарь, спецодежда, спецоснастка, тара и другие аналогичные объекты, если они используются в течение периода не более 12 месяцев;

готовая продукция, предназначенная для продажи;

товары для перепродажи;  
готовая продукция, товары, переданные покупателям до момента признания выручки от их продажи;  
незавершенное производство, включая затраты на выполнение работ, оказание услуг до момента признания выручки;  
полуфабрикаты собственного производства, если ведется их обособленный учет;  
объекты недвижимого имущества для продажи (перепродажи);  
объекты интеллектуальной собственности для продажи (перепродажи).

**К запасам не относятся** сырье, материалы, комплектующие, запчасти и другие аналогичные объекты, предназначенные для создания, улучшения, восстановления внеоборотных активов (пп. "а" п. 3 ФСБУ 5/2019).

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, предназначенные для управленческих нужд, учитываются в составе затрат на их приобретение (изготовление) в расходах периода, в котором они понесены: как управленческие расходы (на счете 26 "Общехозяйственные расходы").

Единицей бухгалтерского учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер. Учет ведется количественно-суммовым методом.

**Резерв под обесценение материалов, готовой продукции создается по каждой единице запасов** (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов). Создание резерва под обесценение запасов отражается в составе прочих расходов. Если чистая стоимость продажи запасов, по которым ранее был создан резерв под обесценение, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в уменьшение себестоимости реализации запасов текущего периода.

### **Незавершенное производство**

Оценка незавершенного производства производится по фактической производственной себестоимости.

### **3.5 Финансовые вложения**

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском учете и в бухгалтерской (финансовой) отчетности по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, переоцениваются по текущей рыночной стоимости на конец отчетного периода. Разница между

оценкой таких финансовых вложений на текущую отчетную дату и предыдущей их оценкой относится на прочие расходы и доходы. Указанную корректировку Общество производит ежеквартально.

Доходы и расходы по операциям с финансовыми вложениями отражаются в составе прочих доходов и расходов.

### **3.6 Займы и кредиты**

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

Дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов, включаются в состав прочих расходов равномерно в течение срока договора займа (кредитного договора)

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

Проценты по кредитам и займам, срок оплаты которых превышает 12 месяцев от отчетной даты в балансе отражается в составе долгосрочных обязательств.

**3.7 Денежные потоки** отражаются в «Отчете о движении денежных средств» свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность Общества, сколько деятельность его контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. Примерами таких денежных средств являются:

денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);

косвенные налоги (НДС) в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджет России или возмещение из него.

### **3.8 Отложенный налог**

В отчете о финансовых результатах за отчетный период с 01.01.2021 информация по отложенному налогу на прибыль отражается суммарно по изменениям отложенных налоговых активов (ОНА) и отложенных налоговых обязательств (ОНО), признанных в бухгалтерском учете и равняется общему изменению ОНА и ОНО.

### **3.9 Выручка, прочие доходы**

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

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

Расходами Общества признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящих к уменьшению капитала Общества, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- 1) расходы по обычным видам деятельности;
- 2) прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности - расходы, связанные с изготовлением продукции и продажей продукции, приобретением и продажей товаров. Такими расходами также считаются расходы, осуществление которых связано с выполнением работ, оказанием услуг.

При формировании расходов по обычным видам деятельности Общество группирует расходы по следующим элементам:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- страховые взносы;
- амортизация;
- прочие затраты.

К расходам основного производства (счет 20 «Основное производство») Общества, относятся затраты, непосредственно связанные с производством по основным видам деятельности. Информация о затратах производства, продукция (работы, услуги) обобщается на счете 20 «Основное производство». Остаток по счету 20 «Основное производство» на конец месяца показывает стоимость незавершенного производства.

К общехозяйственным расходам счет (26 «Общехозяйственные расходы») Общества относятся расходы для нужд управления не связанные непосредственно с производственным процессом. Общехозяйственные расходы ежемесячно списываются с балансового счета 26 «Общехозяйственные расходы», без распределения на 20 счет, непосредственно на счет 90 «Продажи».

К расходам на продажу (счет 44 «Коммерческие расходы») относятся расходы, связанные с продажей продукции, товаров, работ, услуг, в частности:

- вознаграждения, уплачиваемые сбытовым и другим посредническим организациям;
- расходы на оплату труда;
- расходы на рекламу;
- расходы на аренду;

другие аналогичные по назначению расходы.

Указанный счет может иметь остаток на конец месяца.

**3.11 Прочие доходы и расходы** показываются развернуто, за исключением доходов/расходов, связанных с куплей/продажей иностранной валюты и доходов/расходов по операциям реализации имущественных прав.

### **3.12 Расходы будущих периодов**

В состав расходов будущих периодов (РБП) включаются следующие расходы: расходы на приобретение программного обеспечения (с неисключительным правом пользования);

расходы на страхование

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

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

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

более 12 месяцев после отчетного периода – в составе внеоборотных активов (по статье баланса «Прочие внеоборотные активы»).

### **3.13 Оценочные и условные обязательства**

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

Общество создает оценочные обязательства по выплате ежегодных неиспользованных отпусков.

### 3.14 Учет аренды

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

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

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. (в т.ч. если суммарная величина таких договоров является существенной), и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;
- арендатор относится к экономическим субъектам, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность.
- При этом должны быть выполнены следующие условия:
  - договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
  - предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

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

Если в действующем договоре аренды, в том числе 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.

### **3.15 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.

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).

## **IV Раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности Общества**

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

### **4.1 Внеоборотные активы**

#### **4.1.1 Наличие и движение основных средств строки 1150 Бухгалтерского баланса отражены в разделе 2 «Основные средства» пояснений к бухгалтерской отчетности за 2022 год.**

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

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

Группа основных средств	Балансовая стоимость на 31.12.2022 (тыс. руб.)	Балансовая стоимость на 31.12.2021 (тыс. руб.)	Изменения, в том числе в результате переоценки/списания
<b><u>Инвестиционная недвижимость (неамортизируемые ОС)</u></b>	-	-	-
<b><u>Прочие основные средства в т.ч.:</u></b>	<b><u>32 109</u></b>	<b><u>33 321</u></b>	<b><u>(1 212)</u></b>
- Прочие основные средства (не амортизируемые ОС), в том числе земельные участки	26 980	26 980	-
балансовая стоимость основных средств, предоставленных за плату во временное пользование, на отчетную дату	26 980	26 980	-
- Прочие основные средства (амортизируемые ОС), в том числе	5129	6 341	(1 212)
результат переоценки основных средств, включенный в доходы или расходы отчетного периода	-	-	-
результат переоценки основных средств, включенный в капитал в отчетном периоде	-	-	-
результат обесценения основных средств и восстановления обесценения, включенный в расходы или доходы отчетного периода	-	-	-
сумма обесценения основных средств, отнесенная в отчетном периоде на уменьшение накопленного результата переоценки	-	-	-
балансовая стоимость основных средств, предоставленных за плату во временное пользование, на отчетную дату	-	-	-
балансовая стоимость основных средств, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе основных средств, находящихся в залоге, на отчетную дату	-	-	-
<b>ИТОГО (строка 1150 Баланса)</b>	<b><u>32 109</u></b>	<b><u>33 321</u></b>	<b><u>(1 212)</u></b>

В 2022 году у Общества отсутствовали основные средства, полученные по договорам аренды, числящие на балансе в виде права пользования активом (ППА). 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.

Также в 2022 году у Общества отсутствовали основные средства, квалифицируемые по группе «Инвестиционная недвижимость».

Основное средство (земельный участок с кадастровым номером 50:26:180427:936), передаваемое в аренду и по сервитуту, учитывается на забалансовом счете «Основные средства, сданные в аренду» и включено в пояснение 2.4 «Иное использование основных средств» по строке 5281 «Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом» по стоимости начисленной арендной платы за отчетный год:

- по состоянию на 31.12.2022 г. размере – 40 тыс. руб.,
- по состоянию на 31.12.2021 год в размере – 25 тыс. руб.

Основные средства, полученные в аренду, учитываются на забалансовом счете «Арендованные основные средства» по стоимости годовой арендной платы и включаются в показатели пояснения 2.4 «Иное использование основных средств» по строке 5283 «Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом»

- по состоянию на 31.12.2022 г. в размере – 37 521 тыс. руб.

в том числе

- по договорам аренды земельных участков с муниципальным образованием «Городской округ Мытищи Московской области» (для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству объектов жилого и нежилого назначения вблизи д. Челобитьево) в размере – 37 389 тыс. руб.

- по договору аренды с ООО «Центр профилактики правонарушений нежилого помещение по адресу г. Мытищи, ул. Белобородова, д. 2, литера А, 3-этаж, помещение № 5, офис 2 по договору № 27 от 10.06.2021 г. в размере – 132 тыс. руб.

- по состоянию на 31.12.2021 г. в размере – 255 502 тыс. руб.

в том числе

- по договорам аренды земельных участков с муниципальным образованием «Городской округ Мытищи Московской области» (для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству объектов жилого и нежилого назначения вблизи д. Челобитьево) в размере – 255 370 тыс. руб.

- по договору аренды с ООО «Центр профилактики правонарушений нежилого помещение по адресу г. Мытищи, ул. Белобородова, д. 2, литера А, 3-этаж, помещение № 5, офис 2 по договору № 27 от 10.06.2021 г. в размере – 132 тыс. руб.

## 4.2 Оборотные активы

### 4.2.1 Запасы

В таблице представлена расшифровка строки 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса на 31.12.2021 г., 31.12.2022 г. по следующим показателям:

Наименование показателя	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021г.
Стоимость незавершенного производства	8 655 тыс. руб.	4 109 тыс. руб.
Затраты Застройщика	876 165 тыс. руб.	462 728 тыс. руб.
в том числе		
- затраты по строительству инвестиционных объектов подрядным способом	856 276 тыс. руб.	448 579 тыс. руб.
- НДС по строительству инвестиционных объектов подрядным способом	19 889 тыс. руб.	14 149 тыс. руб.
Итого	884 820 тыс. руб.	466 837 тыс. руб.

Структура и движение запасов за отчетный период также представлены в пояснении 4.1 «Наличие и движение запасов» раздела 4 «Запасы» Пояснений в табличной форме Бухгалтерской отчетности за 2022 г.

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

#### 4.2.2 Денежные средства и денежные эквиваленты

Размер строки 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2021 г. – 95 т. руб., в том числе:

- денежные средства на расчетных счетах – 95 тыс. руб.

Размер строки 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022 г. – 11 119 т. руб., в том числе:

- денежные средства на расчетных счетах – 11 119 тыс. руб.

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		
Показатель	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.
Остаток денежных средств (Отчет о движении денежных средств)	11 119 тыс. руб.	95 тыс. руб.
Остаток денежных средств (Бухгалтерский баланс)	11 119 тыс. руб.	95 тыс. руб.
в том числе:		
Денежные средства	11 119 тыс. руб.	95 тыс. руб.

#### 4.2.3 Дебиторская, кредиторская задолженности

Сведения о структуре и движении дебиторской и кредиторской задолженности Общества (строки 1230 и 1510, 1520 Бухгалтерского баланса) за отчетный период представлены в разделе 5 пояснений к Бухгалтерской отчетности: 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности».

В состав дебиторской задолженности Общества по стр. 12302 «Расчеты Инвестора/Соинвестора», а также в стр. 5515 и стр. 5535 Пояснений 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» включены расчеты по инвестиционной деятельности для обеспечения реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству объектов жилого и нежилого назначения (МАИП):

- по состоянию на 31.12.2021 г. в размере – 102 630 тыс. руб.

- по состоянию на 31.12.2022 г. в размере – 800 252 тыс. руб.

Резерв по сомнительным долгам Обществом в 2022 году не создавался в связи с отсутствием просроченной задолженности.

По состоянию на 31 декабря 2022 года у Общества отсутствуют обеспечения в форме поручительства третьих лиц.

#### 4.3 Долгосрчные, краткосрочные финансовые вложения

Долгосрчные, краткосрочные финансовые вложения в 2021 г., 2022 г. – отсутствовали.

#### V. Капитал и резервы

Размер уставного капитала Общества на дату окончания последнего отчетного периода составляет 95 448 тыс. руб. Уставный капитал оплачен полностью.

Показатель «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» бухгалтерского баланса:

- на 31.12.2021 года убыток в размере – (80 064) тыс. руб.
- на 31.12.2022 года убыток в размере – (80 740) тыс. руб.

Резервный капитал не создавался.

#### 5.1 Долгосрчные, краткосрочные обязательства

Заемные средства за 2021 - 2022 гг. представлены в таблице:

тыс. руб.

Виды заемных средств <sup>1</sup>	Валюта	Срок погашения (год)	Процентная ставка <sup>2</sup>	Задолженность на 31 декабря 2020	Получено заемных средств	Начислено процентов	Возвращено заемных средств, погашено процентов	Курсовая разница	Задолженность на 31 декабря 2021	Получено заемных средств	Начислено процентов	Возвращено заемных средств, погашено процентов	Курсовая разница	Задолженность на 31 декабря 2022
Обеспеченные кредиты	Руб.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Необеспеченные кредиты	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Займы полученные	Руб.	2022 - 2022	от 9 до 10; ключевая ставка ЦБ +0,2%	195 977	606 030	27 125	(90 000)	-	739 132	1 634 338	111 571	-	-	2 485 041
Долговые обязательства	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Облигации	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Векселя	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Итого</b>	-	-	-	195 977	606 030	27 125	(90 000)	-	739 132	1 634 338	111 571	-	-	2 485 041

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

Наименование показателя	2021 г.	2022 г.
Сумма процентов, начисленная за период, всего	27 125	111 571
Сумма процентов, включенная в расходы текущего периода	416	416
Сумма капитализируемых процентов	26 709	111 155

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	-	-

## 5.2 Оценочные обязательства

В 2021 г. создавался резерв на оплату ежегодных отпусков в сумме 206 тыс. руб., использовано резерва в сумме 117 тыс. руб.; остаток неиспользованного резерва на 31.12.2021 г. – 89 тыс. руб.

В 2022 г. сформирован резерв на оплату ежегодных отпусков в сумме 326 тыс. руб., использовано резерва в сумме 147 тыс. руб.; остаток неиспользованного резерва на 31.12.2022 г. – 253 тыс. руб.

## VI. Расчет текущего расхода, отложенный налог

Отчет о финансовых результатах составлен по форме (Приказ Минфина от 19.04.2019 г. № 61 н), в которой были изменения, относящиеся к строкам для отражения налога на прибыль, в том за период «Январь- Декабрь 2021 г.» и «Январь- Декабрь 2022 г.»

Расчет в таблице основан на Приложении к ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций"

(числовая нумерация показателей расчета по балансовому методу соответствует Приложению).

(тыс. руб.)

Код	Показатель	2022 г.	2021 г.
А	Прибыль (убыток) до налогообложения	(832)	(2 949)
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	11 073	5 402
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	14 671	9 299
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода	33 525	11 073
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода	36 967	14 671
1	Отложенный налог на начало периода	(3 598)	(3 897)
2	Отложенный налог на конец периода	(3 442)	(3 598)
3	Отложенный налог за отчетный период	156	299
4	Текущий налог на прибыль	(-)	-

## VII. Прочие доходы и расходы

( тыс. руб.)

Наименование показателя	2022		2021	
	Прочие доходы	Прочие расходы	Прочие доходы	Прочие расходы
<b>Продажа имущества</b>	-	-	-	-
продажа основных средств	-	-	-	-
продаж имущественных прав	-	-	-	-
продажа прочих активов	-	-	-	-
<b>Прочая реализация</b>	-	-	-	-
Начисление (восстановление) резервов	1	-	-	-
Услуги кредитных организаций	-	(310)	-	(113)
Налоги и сборы	-	(23)	-	(35)
Прочие внереализационные доходы	15	-	-	-
Прочие внереализационные расходы	-	(44)	-	-
Эксплуатационные расходы	596	(596)	-	-
Расходы по введенным в эксплуатацию объектам	-	-	-	-
Прочие обременения	-	-	-	(1426)
Штрафы, пени и неустойки к получению за нарушение хозяйственных договоров	-	(3)	-	(767)
Штрафы, пени по налогам, сборам	-	-	-	-
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд	-	(2)	-	-
<b>Итого</b>	<b>612</b>	<b>(978)</b>	<b>-</b>	<b>(2 341)</b>

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

## VIII. Информация по сегментам.

Общество в соответствии с п. 2 ПБУ 12/2010 не предоставляет информацию по сегментам.

## IX. Государственная помощь

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

## X. Информация о связанных сторонах и бенефициарах

ООО «Специализированный застройщик «Фортуна» входит в группу компаний «Инград». Информация о связанных сторонах размещена в проектной декларации на сайте <https://www.ingrad.ru/pages/pao/>

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

Участник общества ООО «Специализированный застройщик «Мартемьяново» - доля 100 %.

В отчетном году дивиденды участникам общества не выплачивались.

- Информация о вознаграждении Управленческому персоналу представлена в таблице:

Наименование показателя	за 2022 г.	за 2021г.
Вознаграждение управленческому персоналу	1 088 тыс. руб.	228 тыс. руб.
в том числе страховые взносы	257 тыс. руб.	53 тыс. руб.

В приложениях к пояснениям раскрывается информация по сделкам между связанными сторонами по доходным и расходным операциям, займам полученным и выданным:

Приложение № 1 – 10.1 Доходные операции и сальдо расчетов с компаниями в 2021 г., 2022 г.

Приложение № 2 – 10.2 Операции по закупке товаров, работ, услуг и сальдо расчетов со связанными компаниями в 2021 г., 2022 г.

Приложение № 3 – 10.3 Займы, выданные / полученные связанными сторонами в 2021 г., 2022 г.

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

## **XI. Событие после отчётной даты**

Событием после отчётной 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.

## **XII. Прочая информация**

В отчетном году Общество не принимало решение о прекращении какого-либо вида 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.

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

### **Информация о рисках хозяйственной деятельности**

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

#### **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.

#### **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.

#### **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.

## 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.

## 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.

Генеральный директор ООО "Инград-Капитал" управляющей организации  
ООО "Специализированный застройщик  
«Фортуна»

Качура С.А.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 0117720A01A9AF93BB426F3CB379D70ED0  
Владелец: КАЧУРА СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ФОРТУНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ  
Действителен; с 14.02.2023 по 14.05.2024  
Дата подписания: 05.04.2023 14:20:53

10.1 Доходные операции и saldo расчетов с компаниями

2021 год

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2020 г.	Поступление денежных средств и прочего возмещения	Признание дохода, выдача займа	Остаток по расчетам 31 декабря 2020		Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нерезальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам	Форма расчетов
				в течение 12 месяцев	свыше 12 месяцев			
Продажа товаров	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Другие связанные стороны</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Оказание услуг, работ</b>	<b>189</b>	<b>189</b>	<b>29</b>	<b>29</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 итого	<b>189</b>	<b>189</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	-	-	-	-
ООО "СЗ СК "Горпедо"	189	189	29	29	-	-	-	безналичная
<b>Прочие доходы</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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Другие связанные стороны</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>189</b>	<b>189</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	-	-	-	-

2022 год

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2021 г.	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 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>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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Другие связанные стороны</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Оказание услуг, работ</b>	<b>29</b>		<b>30</b>	<b>59</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 итого	<b>29</b>		<b>30</b>	<b>59</b>				
ООО "СЗ СК "Торпедо"	29		30	59				безналичная
<b>Прочие доходы</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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Другие связанные стороны</b>								
<b>Итого</b>	<b>29</b>		<b>30</b>	<b>59</b>				

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0117720A01A9AF93BB426F3CB379D70E00

Владелец: КАЧУРА СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ФОРТУНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ

Действителен: с 14.02.2023 по 14.05.2024

Дата подписания: 05.04.2023 14:20:53

10.2 Операции по закупке товаров, работ, услуг и saldo расчетов с компаниями

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2020	Поступление товаров, принятие работ и услуг	Погашение задолженности	Остаток по расчетам 2021 год		Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, истребленных 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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Другие связанные стороны итого</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Приобретение услуг, работ</b>	<b>11 180</b>	<b>2 110</b>	<b>(1 404)</b>	<b>11 886</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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Другие связанные стороны итого</b>	<b>11 180</b>	<b>2 110</b>	<b>(1 404)</b>	<b>11 886</b>	-	-	-	-
ООО "Инвестиции в градостроительство"	700	600	(850)	450	-	-	-	безналичная
ООО "Инград Недвижимость"	219	116	(219)	116	-	-	-	безналичная
ООО "Инград Пойнт"	27	728	-	755	-	-	-	безналичная
ООО "Специализированный застройщик "Осенний квартал"	222	51	(273)	-	-	-	-	безналичная
ООО "Проспект""	62	-	(62)	-	-	-	-	безналичная
ПАО "Инград"	9 950	615	-	10 565	-	-	-	-
<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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>11 180</b>	<b>2 110</b>	<b>(1 404)</b>	<b>11 886</b>	-	-	-	-

2022 год

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2021	Поступление товаров, принятие работ и услуг	Погашение задолженности	Остаток по расчетам		Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, истребленных 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 итого	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Приобретение услуг, работ</b>	<b>11 886</b>	<b>642</b>	<b>(75)</b>	<b>12 453</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 итого	<b>11 886</b>	<b>642</b>	<b>(75)</b>	<b>12 453</b>	-	-	-	-
ООО "Инвестиции в градостроительство"	450	600	-	1 050	-	-	-	безличная
ООО "Инград Недвижимость"	116	-	-	116	-	-	-	безличная
ООО "Инград Пойнт"	755	42	(75)	722	-	-	-	безличная
ПАО "Инград"	10 565	-	-	10 565	-	-	-	-
<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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>11 886</b>	<b>642</b>	<b>(75)</b>	<b>12 453</b>	-	-	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0117720A01A9AF93BB426F3CB379D70ED0

Владелец: КАЧУРА СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ФОРТУНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ

Действителен: с 14.02.2023 по 14.05.2024

Дата подписания: 05.04.2023 14:20:53

## 10.3 Займы, выданные / полученные связанными сторонами

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	2021 год							
	Остаток по расчетам 31 декабря 2020	Поступление займов, начисление процентов	Погашение займов, процентов	Остаток по расчетам		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>	<b>195 977,00</b>	<b>633 155,00</b>	<b>(90 000)</b>	<b>739 132,00</b>	-	-	-	-
Дочерние общества	-	-	-	-	-	-	-	-
Зависимые общества	-	-	-	-	-	-	-	-
Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)	-	-	-	-	-	-	-	-
Преобладающее общество» (владеет от 20% до 50% капитала отчитывающейся организации)	-	-	-	-	-	-	-	-
"Участник Общество» (владеет до 20 % капитала отчитывающейся организации)	-	-	-	-	-	-	-	-
Участники совместной деятельности	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие связанные стороны	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Другие связанные стороны</b>	<b>195 977</b>	<b>633 155</b>	<b>(90 000)</b>	<b>739 132</b>	-	-	-	-
ООО "Инград-Капитал"	905	69	-	974	-	-	-	безналичная
ПАО "Инград"	189 440	632 738	(90 000)	732 178	-	-	-	безналичная
ООО "Проспект"	5 632	348	-	5 980	-	-	-	безналичная
<b>Займы выданные</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Дочерние общества	-	-	-	-	-	-	-	-
Зависимые общества	-	-	-	-	-	-	-	-
Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)	-	-	-	-	-	-	-	-
Преобладающее общество» (владеет от 20% до 50% капитала отчитывающейся организации)	-	-	-	-	-	-	-	-
"Участник Общество» (владеет до 20 % капитала отчитывающейся организации)	-	-	-	-	-	-	-	-
Участники совместной деятельности	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие связанные стороны	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>195 977</b>	<b>633 155</b>	<b>(90 000)</b>	<b>739 132</b>	-	-	-	-

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	2022 год							
	Остаток по расчетам 31 декабря 2021	Поступление займов, начисление процентов	Погашение займов, процентов	Остаток по расчетам		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>	<b>739 132,00</b>	<b>1 745 909,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 485 041</b>	-	-	-	-
Дочерние общества	-	-	-	-	-	-	-	-
Зависимые общества	-	-	-	-	-	-	-	-
Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)	-	-	-	-	-	-	-	-
Преобладающее общество» (владеет от 20% до 50% капитала отчитывающейся организации)	-	-	-	-	-	-	-	-
*Участник Общества» (владеет до 20 % капитала отчитывающейся организации)	-	-	-	-	-	-	-	-
Участники совместной деятельности	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие связанные стороны	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Другие связанные стороны</b>	<b>739 132</b>	<b>1 745 909</b>	<b>0</b>	<b>2 485 041</b>	-	-	-	-
ООО "Инград-Капитал"	974	69	-	1 043	-	-	-	безналичная
ПАО "Инград"	732 178	1 415 348	-	2 147 526	-	-	-	безналичная
ООО "Проект"	5 980	348	-	6 328	-	-	-	безналичная
ООО "Специализированный застройщик "Нагорный"	-	330 144	-	330 144	-	-	-	-
<b>Займы выданные</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Дочерние общества	-	-	-	-	-	-	-	-
Зависимые общества	-	-	-	-	-	-	-	-
Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)	-	-	-	-	-	-	-	-
Преобладающее общество» (владеет от 20% до 50% капитала отчитывающейся организации)	-	-	-	-	-	-	-	-
*Участник Общества» (владеет до 20 % капитала отчитывающейся организации)	-	-	-	-	-	-	-	-
Участники совместной деятельности	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие связанные стороны	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>739 132</b>	<b>1 745 909</b>	<b>0</b>	<b>2 485 041</b>	-	-	-	-

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**  
 Сертификат: 0117720A01A9AF93BB426F3CB379D70E0D  
 Владелец: КАЧУРА СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
 ФОРТУНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УК ООО ИНГРАД-КАПИТАЛ  
 Действителен: с 14.02.2023 по 14.05.2024  
 Дата подписания: 05.04.2023 14:20:53