

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Прочие нематериальные активы	5101	за 2023г.	3 057	(3 057)	-	(3 057)	3 057	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	3 057	(3 057)	-	-	-	-	-	-	-	3 057	(3 057)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ и базы данных	5102	за 2023г.	1 168	(1 168)	-	(1 168)	1 168	-	-	-	-	-	-
	5112	за 2022г.	1 168	(1 168)	-	-	-	-	-	-	-	1 168	(1 168)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	сгисано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Тарасова Алина
Александровна**
(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 016С608100А0В0В9А9478ЕА123А942FВВ4
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025
Дата подписания: 29.03.2024 13:21:40

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	-
В том числе:							
Сооружения	5241	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2022г.	-	1 215	-	(1 215)	-
Офисное оборудование	5242	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2022г.	-	158	-	(158)	-
Другие виды основных средств	5243	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2022г.	-	3 022	-	(3 022)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	91 652	248 168	248 168
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	12 898	13 392	12 100
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	-	-	217 007
	5287	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Тарасова Алина
Александровна**
(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 016С608100А0В0В9А9478ЕА123А942FВВ4
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025
Дата подписания: 29.03.2024 13:21:40

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	2 083 791	-	2 086 300	(2 438 300)	-	-	-	1 731 791	-
	5311	за 2022г.	761 791	-	2 363 000	(1 041 000)	-	-	-	2 083 791	-
В том числе:											
Долевые финансовые вложения	5302	за 2023г.	761 791	-	-	-	-	-	-	761 791	-
	5312	за 2022г.	761 791	-	-	-	-	-	-	761 791	-
Долговые финансовые вложения	5303	за 2023г.	1 322 000	-	2 086 300	(2 438 300)	-	-	-	970 000	-
	5313	за 2022г.	-	-	2 363 000	(1 041 000)	-	-	-	1 322 000	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	501 382	-	-	-	-	501 382	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
В том числе:											
Долговые финансовые вложения	5306	за 2023г.	-	-	501 382	-	-	-	-	501 382	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	2 083 791	-	2 587 682	(2 438 300)	-	-	-	2 233 173	-
	5310	за 2022г.	761 791	-	2 363 000	(1 041 000)	-	-	-	2 083 791	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	95 448	-	-
в том числе:				
Доля в уставном капитале ООО "Специализированный застройщик Фортуна"	5321	95 448	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
	5326	-	-	-
Иное использование финансовкх вложений	5329	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Тарасова Алина
Александровна**
(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 016С608100А0В0В9А9478ЕА123А942FВВ4
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025
Дата подписания: 29.03.2024 13:21:40

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2023г.	3 674 456	-	7 201 720	(10 805 134)	-	-	X	71 042	-
	5420	за 2022г.	1 370 153	-	2 330 020	(25 717)	-	-	X	3 674 456	-
В том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	3 860	-	1 644	(4 078)	-	-	-	1 426	-
	5421	за 2022г.	22	-	5 304	(1 466)	-	-	-	3 860	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	763 787	(716 526)	-	-	-	47 261	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	705 349	(700 043)	-	-	-	5 306	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	8 049	-	123 249	(128 298)	-	-	-	3 000	-
	5425	за 2022г.	6 819	-	23 629	(22 399)	-	-	-	8 049	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	2	-	2	(4)	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	1	-	2	(1)	-	-	-	2	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты застройщика	5408	за 2023г.	3 662 545	-	5 607 689	(9 256 185)	-	-	-	14 049	-
	5428	за 2022г.	1 363 311	-	2 301 085	(1 851)	-	-	-	3 662 545	-

4.2. Запасы в залоге

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

Руководитель _____
(подпись)

29 марта 2024 г.

Тарасова Алина
Александровна
(расшифровка подписи)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 016С608100А0В0В9А9478ЕА123А942FВВ4
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025
Дата подписания: 29.03.2024 13:21:40

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 долгосрочную 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 5521	за 2023г. за 2022г.	10 686 -	- -	100 398 10 686	- -	(79 171) -	- -	- -	- -	- -	- -	31 913 10 686	- -
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502 5522	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Авансы выданные	5503 5523	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Прочая	5504 5524	за 2023г. за 2022г.	10 686 -	- -	100 398 10 686	- -	(79 171) -	- -	- -	- -	- -	- -	31 913 10 686	- -
	5505 5525	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	- -	- -
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510 5530	за 2023г. за 2022г.	500 218 710 073	(77 015) (69 182)	1 565 424 866 295	- -	(1 832 989) (1 076 150)	- -	22 355 (7 833)	- -	- -	- -	232 653 500 218	(54 660) (77 015)
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511 5531	за 2023г. за 2022г.	37 922 64 209	(33 738) (26 317)	1 408 157 28 744	- -	(1 423 570) (65 031)	- -	21 941 (7 421)	- -	- -	- -	22 509 37 922	(11 797) (33 738)
Авансы выданные	5512 5532	за 2023г. за 2022г.	217 402 484 550	(24 277) (23 865)	28 979 723 892	- -	(203 928) (991 040)	- -	414 (412)	- -	- -	- -	42 453 217 402	(23 863) (24 277)
Прочая	5513 5533	за 2023г. за 2022г.	136 260 161 314	(19 000) (19 000)	101 185 5 025	- -	(81 771) (30 079)	- -	- -	- -	- -	- -	155 674 136 260	(19 000) (19 000)
Расчеты по договорам долевого участия в строительстве	5514 5534	за 2023г. за 2022г.	108 634 -	- -	27 103 108 634	- -	(123 720) -	- -	- -	- -	X X	X X	12 017 108 634	- -
Итого	5500 5520	за 2023г. за 2022г.	510 904 710 073	(77 015) (69 182)	1 665 822 876 981	- -	(1 912 160) (1 076 150)	- -	22 355 (7 833)	X X	X X	X X	264 566 510 904	(54 660) (77 015)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	54 660	-	77 015	-	69 182	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	11 797	-	33 738	-	26 317	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	23 863	-	24 277	-	23 865	-
прочая	5543	19 000	-	19 000	-	19 000	-
	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 кратко- сроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность		перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на ф инансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2023г. за 2022г.	849 918 2 519 244	- 1 793 497	- 43 275	(849 918) (3 506 098)	- -	- -	- -	- 849 918	
в том числе:											
кредиты	5552 5572	за 2023г. за 2022г.	- 1 669 326	- 1 793 497	- 43 275	- (3 506 098)	- -	- -	- -	- -	
займы	5553 5573	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
прочая	5554 5574	за 2023г. за 2022г.	849 918 849 918	- -	- -	(849 918) -	- -	- -	- -	- 849 918	
	5555 5575	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	- -	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2023г. за 2022г.	5 522 006 139 942	1 675 993 7 842 083	- -	(6 707 258) (2 460 019)	- -	- -	- -	490 741 5 522 006	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2023г. за 2022г.	334 510 124 654	583 366 2 626 216	- -	(619 651) (2 416 360)	- -	- -	- -	298 225 334 510	
авансы полученные	5562 5582	за 2023г. за 2022г.	16 348 7	835 267 18 089	- -	(844 882) (1 748)	- -	- -	- -	6 733 16 348	
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2023г. за 2022г.	7 248 3 733	203 348 27 201	- -	(45 475) (23 686)	- -	- -	- -	165 121 7 248	
кредиты	5564 5584	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
займы	5565 5585	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
прочая	5566 5586	за 2023г. за 2022г.	69 176 11 548	622 75 853	- -	(69 176) (18 225)	- -	- -	- -	622 69 176	
расчеты по договорам долевого участия в строительстве	5567 5587	за 2023г. за 2022г.	5 094 724 -	53 390 5 094 724	- -	(5 128 074) -	- -	X X	X X	20 040 5 094 724	
Итого	5550 5570	за 2023г. за 2022г.	6 371 924 2 659 186	1 675 993 9 635 580	- 43 275	(7 557 176) (5 966 117)	- -	X X	X X	490 741 6 371 924	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

Руководитель _____
(подпись)

Тарасова Алина
Александровна
(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г. _____

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 016С608100А0В0В9А9478ЕА123А942FВВ4
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025
Дата подписания: 29.03.2024 13:21:40

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	2 098	472
Расходы на оплату труда	5620	32 679	27 682
Отчисления на социальные нужды	5630	8 634	7 001
Амортизация	5640	29 808	40 283
Прочие затраты	5650	4 419 431	2 576 749
Итого по элементам	5660	4 492 650	2 652 187
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(3 603 414)	(2 304 303)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	889 236	347 884

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

Руководитель _____
(подпись)

**Тарасова Алина
Александровна**
(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 016С608100А0В0В9А9478ЕА123А942FВВ4
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025
Дата подписания: 29.03.2024 13:21:40

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	2 286	2 976	(2 388)	-	2 874
в том числе:						
резерв на оплату отпусков	5701	2 286	2 976	(2 388)	-	2 874

Руководитель _____
(подпись)

Тарасова Алина
Александровна
(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 016С608100А0В0В9А9478ЕА123А942FВВ4
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025
Дата подписания: 29.03.2024 13:21:40

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	3 853	-	-
в том числе:				
банковские гарантии	5801	3 853	-	-
Выданные - всего	5810	4 004 720	-	217 007
в том числе:				
по договорам ипотеки	5811	95 448	-	217 007
по договорам поручительства	5812	3 909 272	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Тарасова Алина
Александровна**
(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 016С608100А0В0В9А9478ЕА123А942FВВ4
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025
Дата подписания: 29.03.2024 13:21:40

9. Государственная помощь

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

Руководитель _____
(подпись)

**Тарасова Алина
Александровна**
(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 016С608100А0В0В9А9478ЕА123А942FВВ4
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025
Дата подписания: 29.03.2024 13:21:40

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ООО «Специализированный застройщик «Мартемьяново»
ЗА 2023 ГОД

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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

Наименование организации - ООО «Специализированный застройщик «Мартемьяново».

ОГРН 1055005602475, ИНН 5030048376, КПП 503001001

Место нахождения (юридический адрес) ООО «Специализированный застройщик «Мартемьяново» - 143300, Московская область, г. Наро-Фоминск, ул. Московская, д. 13Б, здание административное, помещение 49, этаж 2.

Обособленное подразделение ООО «Специализированный застройщик «Мартемьяново» по адресу: 127006, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 4, к. 75, эт. 3.

Организационно-правовая форма/форма собственности ООО «Специализированный застройщик «Мартемьяново» - Общество с ограниченной ответственностью (код ОКОПФ – 12300), форма собственности – частная собственность (код ОКФС – 16).

Участники Общества- юридические лица: ООО «ПРОЕКТ КАПИТАЛЪ» размер доли 0,6%, ООО «ОПИН ДЕВЕЛОПМЕНТ» размер доли 99,4%.

Основным видом деятельности ООО «Специализированный застройщик «Мартемьяново» является реализация долгосрочного проекта по строительству жилого комплекса ЖК «ВЕЧНА» (жилой комплекс комфорт-класса, расположенный на Киевском шоссе в 27 км от Москвы, недалеко от г. Апрелевка), расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский городской округ, г. Апрелевка, мкрн Мартемьяново-7, где Общество является «Застройщиком». Реализация объектов недвижимости в проекте осуществляется в соответствии с законом №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов». Код ОКВЭД – 41.20, основной вид деятельности – строительство жилых и нежилых зданий.

15.11.2022 года ООО «Специализированный застройщик «Мартемьяново» получило Разрешение на ввод объектов в эксплуатацию №RU50-26-22665-2022, в соответствии с которым был введен в эксплуатацию объект капитального строительства: 3-й этап строительства микрорайона «Мартемьяново-7» - многоквартирные жилые дома корпуса №, №2, №3, №4.1, №4.2, расположенные по адресу: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка.

30.11.2022 года ООО «Специализированный застройщик «Мартемьяново» получило Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU50-26-22803-2022, в соответствии с которым был введен в эксплуатацию объект капитального строительства: Дошкольная образовательная организация на 130 мест, расположенная по адресу Московская обл., Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка.

Среднесписочная численность работающих в ООО «Специализированный застройщик «Мартемьяново» составила: за отчетный период 13 чел., за предыдущий отчетный период - 12 чел.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется генеральным директором ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛЪ» - Единоличного исполнительного органа ООО «Специализированный застройщик «Мартемьяново» Тарасовой Алиной Александровной.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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

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

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

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

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

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

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

2.1. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или срок не установлен. Кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты. Организация осуществляет перевод долгосрочной кредиторской задолженности (ее части) в краткосрочную, если на отчетную дату срок погашения задолженности (части задолженности) составляет не более 12 месяцев после отчетной даты.

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

Исходя из требования осмотрительности, Организация осуществляет начисление резерва по сомнительным долгам. Дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятно-

сти не будет погашена в срок, установленный договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями, считается сомнительной.

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. При этом учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение сроков оплаты (свыше 180 дней);
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника;
- невозможность удержания имущества должника, отсутствие встречной кредиторской задолженности;
- обеспеченность долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.

Если на отчетную дату организация уверена в получении оплаты какой-то конкретной просроченной дебиторской задолженности, резерв на эту сумму задолженности не создается.

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

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Безнадежными долгами (долгами, нереальными ко взысканию) признаются те долги перед налогоплательщиком, по которым истек установленный срок исковой давности, а также те долги, по которым в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа или ликвидации организации. Задолженностью, нереальной для взыскания (безнадежной задолженностью) является дебиторская задолженность перед Обществом, по которой в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа или ликвидации юридического лица - контрагента.

Списание долга в убыток вследствие неплатежеспособности должника не является аннулированием задолженности. Такая задолженность отражается на забалансовом счете в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника. Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе Организации с учетом (за вычетом) начисленного резерва по сомнительным долгам.

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

2.2. Нематериальные активы

Первоначальной стоимостью нематериального актива, полученного по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом, увеличенная на сумму дополнительных расходов, связанных с поступлением и обеспечением условий для использования нематериального актива в запланированных целях. Переоценка нематериальных активов по текущей рыночной стоимости и проверка на обесценение нематериальных активов в порядке, определенном Международными стандартами финансовой отчетности, не производится.

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

2.3. Основные средства и капитальные вложения

Бухгалтерский учет объектов основных средств осуществляется в соответствии с:

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

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

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по видам:

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

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по группам:

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

Объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. После признания основные средства также оцениваются по первоначальной стоимости, переоценка не производится. Принятие актива в качестве объекта основных средств к бухгалтерскому учету осуществляется на дату готовности объекта к эксплуатации. При этом объекты строительства и приобретенные объекты недвижимости включаются в состав основных средств на дату готовности, независимо от факта подачи документов на государственную регистрацию прав. Амортизация по таким объектам начисляется в общеустановленном порядке.

Амортизация основных средств для целей бухгалтерского учета начисляется линейным способом.

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

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

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

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

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.

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

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

2.4 Учет аренды

ФСБУ 25/2018 применяется Организацией, являющейся стороной договоров аренды, субаренды и иных договоров, по которым имущество предоставляется во временное пользование. Организацией, являющейся стороной договора лизинга 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.

2.5 Запасы

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

Запасами, в частности, являются:

- а) сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- б) инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;
- в) готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- г) товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- д) готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;
- е) затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукomплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе - незавершенное производство). Организация может вести обособленный учет полуфабрикатов собственного производства в порядке, установленном для учета готовой продукции;
- ж) объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- з) объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

ТМЦ, приобретенные для управленческих нужд учитываются в качестве запасов.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные п.4 ФСБУ 6/2020 «Учет основных средств», и стоимостью не более 100 000 руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе МПЗ

Единицей бухгалтерского учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер.

Первоначальная оценка МПЗ отражается в учете по фактической себестоимости.

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

МПЗ оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих:

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

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

При отпуске в производство и ином выбытии МПЗ их оценка производится по средней себестоимости по каждой единице учета материалов. В расчет средней оценки единицы учета материалов включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления в течение данного месяца (отчетного периода).

Оценка незавершенного производства производится по фактической себестоимости.

Специальная оснастка и специальная одежда, находящиеся в собственности Организации принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, т.е. в сумме фактических затрат на приобретение или изготовление, исчисленных в порядке, предусмотренном для учета МПЗ.

Специальная оснастка, по которой одновременно выполняются условия, определенные ФСБУ 6/2020, и стоимостью более 100 тысяч рублей за единицу, подлежит учету в порядке, предусмотренном для учета основных средств Организации

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

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

2.6 Учет активов, связанных со строительством

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

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

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

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

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

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

Учет вложений в оборотные активы связанных со строительством осуществляется:

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

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

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

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

ственном 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.

2.7 Финансовые вложения

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

Финансовые вложения при принятии к учету оцениваются по фактическим затратам. В последующем финансовые вложения, по которым определяется рыночная стоимость, переоцениваются по рыночной стоимости, финансовые вложения по которым не определяется рыночная стоимость, не переоцениваются, но тестируются на обесценение.

2.8 Займы и кредиты

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

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

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

2.9 Целевое финансирование

Целевым финансированием признается поступление денежных средств и (или) ресурсов, отличных от денежных средств, от других организаций и лиц, из бюджетов для осуществления мероприятий целевого назначения. К средствам целевого финансирования относится имущество, полученное организацией и использованное ей по назначению, определенному организацией (физическим лицом) - источником целевого финансирования или федеральными законами.

Договор долевого участия заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено Федеральным законом № 214-ФЗ.

В соответствии с ПБУ 4/99 показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях должны приводиться в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности и если без знания о них заинтересованными пользователями невозможна оценка финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.

В соответствии с п. 73 Положения 34-н по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются каждой стороной в своей бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из бухгалтерских записей и признаваемых ею правильными.

По договорам долевого участия, предусматривающим расчеты с поступлением целевого финансирования на специальные расчетные счета застройщика, по факту регистрации ДДУ отражать обязательство перед дольщиками по счету 86 «Целевое финансирование» и дебиторскую задолженность по оплате ДДУ по счету 76 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами». Задолженность по ДДУ (УДДУ) в бухгалтерской отчетности отражать по зарегистрированным, но не оплаченным договорам развернуто как дебиторскую и кредиторскую задолженность.

По договорам долевого участия, предусматривающим расчеты с применением счетов эскроу, исходить из того, что депонируемые на счете эскроу средства дольщиков не являются собственностью застройщика, застройщик не вправе ими распорядиться. Соответственно, денежные средства не являются активом организации в понимании, изложенном в п. 7.2 и п. 8.1 Концепции бухгалтерского учета в рыночной экономике России (одобрена Методологическим советом по бухгалтерскому учету при Минфине РФ, Президентским советом ИПБ 29.12.1997).

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

2.10 Выручка, прочие доходы

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

Согласно принятой учетной политике, в период строительства объектов недвижимости и до исполнения обязательств по договорам участия в строительстве ООО «Специализированный застройщик «Мартемьяново» ежеквартально начисляет доходы (непредъявленную выручку) по вознаграждению за оказанные услуги Застройщика в сумме фактически понесенных затрат Застройщика за период с целью равномерного учета доходов и расходов.

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

2.11 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. Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с арендой помещений, амортизация основных средств, услуги связи и телекоммуникации, зарплата, отчисления в страховые социальные фонды, командировочные и прочие расходы. Коммерческие и управленческие расходы полностью признаются в текущем периоде в качестве расходов по обычным видам деятельности и списываются на расходы отчетного периода.

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

2.12 Расходы будущих периодов

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

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

2.13. 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. Величина оценочных обязательств на конец отчетного года определяется исходя из расчетной суммы предстоящих расходов.

Суммы начисленных за отчетный период оценочных обязательств относятся на управленческие расходы. Оценочные обязательства по незавершенным на отчетную дату судебным разбирательствам признаются в случаях высокой вероятности оттока экономических выгод, которая рассматривается на дату составления отчетности. Суммы оценочного обязательства по незавершенным на отчетную дату судебным разбирательствам относятся на прочие расходы.

2.14. Отложенные налоги.

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.02. № 114н.

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

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в балансе предприятия развернуто.

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

3. КОРРЕКТИРОВКИ И ПРОЧИЕ ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТЕ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ПРЕДЫДУЩИМ ПЕРИОДАМ.

В 2023 году исправление существенных ошибок прошлых лет не производилось (не выявлено).

4. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД

4.1 Нематериальные активы

Информация о наличии и движении нематериальных активов представлена в Пояснениях 1.1 «Наличие и движение нематериальных активов» к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 год.

Общество получало экономические выгоды от нематериальных активов с полностью погашенной стоимостью, но не списанных с бухгалтерского учета. Информация о таких активах представлена в пояснениях 1.3 «Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью» к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 год.

По состоянию на 31.12.2023 г. нематериальные активы на балансе Общества отсутствуют.

4.2 Основные средства

Информация о наличии и движении основных средств представлена в Пояснениях 2.1 «Наличие и движение основных средств» к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 год.

Переоценка основных средств за текущий отчетный, а также за предыдущие отчетные периоды, в организации согласно учетной политике не производилась.

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

Информация о незавершенных капитальных вложениях представлена в Пояснениях 2.2 «Незавершенные капитальные вложения» к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 год.

Информация об ином использовании основных средств представлена в Пояснениях 2.4 «Иное использование основных средств» к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 год.

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

Группа основных средств	Балансовая стоимость на 31.12.2023	Балансовая стоимость на 31.12.2022	Изменения, в том числе в результате переоценки/списания
Земельные участки (неамортизируемые ОС)	91 652	106 735	(15 083)
Прочие основные средства (амортизируемые ОС)	4 205	211 390	(207 185)
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			
В том числе: балансовая стоимость основных средств, предоставленных за плату во временное пользование, на отчетную дату (сданные в аренду)	91652	248168	(156 516)
балансовая стоимость основных средств, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе основных средств, находящихся в залоге, на отчетную дату			
ИТОГО (строка 1150 Баланса)	95 857	318 125	(222 268)

Основные средства, сданные в аренду

(тыс. руб.):

Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Земельные участки	91 652	95 831
Автостоянка		11 995
Нежилое здание (котельная)		140 342
ИТОГО	91 652	248 168

По состоянию на 31.12.2023 г. на забалансовом счете 011 «Основные средства, сданные в аренду» числится земельный участок с кадастровым номером 50:26:0180427:74, общей площадью 347 230 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, д. Мартемьяново, сданный Обществом в аренду в соответствии с договором аренды земельного участка с правом выкупа №2 от 07.09.2018 г., заключенным с ООО «Специализированный застройщик «Март Парк» (ранее – ООО «Хатминки»)

Арендные основные средства

(тыс. руб.):

Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Аренда нежилых помещений	12 898	13 392
Аренда земельных участков	-	1 158
ИТОГО Арендные платежи	12 898	14 550

По состоянию на 31.12.2023 г. на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» Общества числятся следующие объекты в соответствии с Договором субаренды нежилого помещения от 01.04.2019 г., заключенным с ООО «Инград Недвижимость»:

- 1) часть нежилого помещения площадью 47,90 (Сорок семь целых 90/100) кв. м., расположенного на 1 (Первом) этаже административного здания по адресу: город Москва, улица Краснопролетарская, дом 2/4, строение 13, комната 2;
- 2) часть нежилого помещения площадью 24,00 (Двадцать четыре целых) кв. м., расположенного на 1 (Первом) этаже административного здания по адресу: город Москва, улица Краснопролетарская, дом 2/4, строение 13, комната 11;
- 3) нежилое помещение площадью 5,90 (Пять целых 90/100) кв. м., расположенного на 1 (Первом) этаже административного здания по адресу: город Москва, улица Краснопролетарская, дом 2/4, строение 13, комната 25;
- 4) часть нежилого помещения площадью 91,52 (Девяносто один целый 52/100) кв. м., расположенного на 2 (Втором) этаже административного здания по адресу: город Москва, улица Краснопролетарская, дом 2/4, строение 13, комната 2;
- 5) нежилое помещение площадью 10,4 (Десять целых 40/100) кв. м., расположенного на цокольном этаже административного здания по адресу: город Москва, улица Краснопролетарская, дом 4, м/м №027, комната № 50;
- 6) нежилое помещение площадью 10,4 (Десять целых 40/100) кв. м., расположенного на цокольном этаже административного здания по адресу: город Москва, улица Краснопролетарская, дом 4, м/м №029, комната № 51

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

4.3 Запасы

Движение ТМЦ за отчетный и предшествующий периоды представлено в Пояснениях 4.1 «Наличие и движение запасов» к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 год.

В соответствии с требованиями федерального стандарта ФСБУ 5/2019, объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации, с 2021 года включаются в состав запасов.

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

Основным видом деятельности ООО «Специализированный застройщик «Мартемьянов» является реализация долгосрочного проекта по строительству жилого комплекса «ЖК Весна» (жилой комплекс комфорт-класса, расположенный на Киевском шоссе в 27 км от Москвы, недалеко от г. Апрелевка), где Общество является «Застройщиком». 24.12.2020 года ООО «Специализированный застройщик «Мартемьянов» было получено разрешение №RU50-26-17305-2020 на строительство корпусов №1, 2, 3, 4.1 и 4.2 ЖК «ВЕСНА».

Реализация объектов недвижимости в проекте осуществляется в соответствии с законом № 214 – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов». Общая площадь комплекса составляет 350 тыс. кв. м, жилая площадь – более 200 тыс. кв. м. В жилом комплексе будет построено 17 монолитно-кирпичных домов переменной этажности: от 6-ти до 12-ти этажей. В общей сложности – более 4 тыс. квартир.

15.11.2022 года ООО «Специализированный застройщик «Мартемьяново» получило разрешение №RU50-26-22665-2022 на ввод в эксплуатацию объекта: «3-й этап строительства микрорайона «Мартемьяново-7» - многоквартирные жилые дома корпуса №1, 2, 3, 4.1 и 4.2 по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка». 30.11.2022 года ООО «специализированный застройщик «Мартемьяново» получило разрешение №RU50-26-22803-2022 на ввод в эксплуатацию объекта: «Дошкольная образовательная организация на 130 мест по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, микрорайон «Мартемьяново-7».

10.01.2023 года Обществом был подписан акт частичной реализации инвестиционного проекта согласно Инвестиционному контракту №1 от 01.09.2011 г. на строительство жилого микрорайона на территории г. Апрелевка Наро-Фоминского муниципального района Московской области, согласно которому в собственность муниципального образования «Наро-Фоминский городской округ Московской области» были переданы следующие объекты:

- Дошкольная образовательная организация на 130 мест по адресу: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, г. п. Апрелевка, микрорайон «Мартемьяново-7»;
- Земельный участок с кадастровым номером 50:26:0180201:5163, площадью 12 075 кв. м., на котором расположена ДОО на 130 мест.

10.05.2023 г. Обществом был подписан акт частичной реализации инвестиционного проекта согласно Инвестиционному контракту №1 от 01.09.2011 г. на строительство жилого микрорайона на территории г. Апрелевка Наро-Фоминского муниципального района Московской области, согласно которому в собственность муниципального образования «Наро-Фоминский городской округ Московской области» были переданы следующие объекты:

- Сети и сооружения наружного освещения - корпуса 3-й очереди
- Сети и сооружения наружного освещения – ДООУ (3 очередь)
- Сети и сооружения ливневой канализации – корпуса 3-й очереди
- Сети и сооружения ливневой канализации - ДООУ (3 очередь)
- Сети и сооружения хоз.-бытовой канализации - корпуса 3-й очереди
- Бытовая канализация к ДООУ (3 очередь)
- Сети и сооружения водопровода - корпуса 3-й очереди
- Сети и сооружения водопровода - ДООУ (3 очередь)
- Сети и сооружения теплоснабжения - корпуса 3-й очереди
- Сети и сооружения телефонной канализации - ДООУ (3 очередь)

06.06.2023 г. Обществом был подписан акт частичной реализации инвестиционного проекта согласно Инвестиционному контракту №1 от 01.09.2011 г. на строительство жилого микрорайона на территории г. Ап-

релевка Наро-Фоминского муниципального района Московской области, согласно которому в собственность муниципального образования «Наро-Фоминский городской округ Московской области» были переданы следующие объекты:

- Сети и сооружения электроснабжения - корпуса 3-й очереди
- Сети и сооружения электроснабжения - ДОУ (3 очередь)
- Теплосеть к ДОУ (3 очередь)

За 2023 год затраты застройщика отражены в сумме 14 049 тыс. руб. по стр. 1210 «Запасы», в том числе по стр. 12106 «Затраты застройщика», а именно:

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			Затраты за период	Списано	Принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Затраты застройщика, всего	за 2023г.	3 662 545	14 049	(3 662 545)	0	14 049
	за 2022г.	1 363 311	2 301 085	1 851		3 662 545
в том числе:						
Автомагистраль – 3 очередь	за 2023г.	19 517	0	(19 517)	0	0
	за 2022г.	19 121	396	0	0	19 517
Бытовая канализация к ДОУ (3 очередь)	за 2023г.	7 472	0	(7 472)	0	0
	за 2022г.	6 331	1 141	0	0	7 472
Детский сад на 130 мест	за 2023г.	256 419	0	(256 419)	0	0
	за 2022г.	56 632	199 787	0	0	256 419
Квартира №39	за 2023г.	0	2 010	0	0	2 010
	за 2022г.	0	0	0	0	0
Квартира №116	за 2023г.	0	5 661	0	0	5 661
	за 2022г.	0	0	0	0	0
Квартира №239	за 2023г.	0	3 463	0	0	3 463
	за 2022г.	0	0	0	0	0
Квартира №257	за 2023г.	0	2 459	0	0	2 459
	за 2022г.	0	0	0	0	0
Корпус №1	за 2023г.	932 364	0	(932 364)	0	0
	за 2022г.	350 174	582 190	0	0	932 364
Корпус №2	за 2023г.	632 700	0	(632 700)	0	0
	за 2022г.	183 920	448 780	0	0	632 700
Корпус №3	за 2023г.	755 113	0	(755 113)	0	0
	за 2022г.	329 769	425 344	0	0	755 113
Корпус №4/1	за 2023г.	215 236	0	(215 236)	0	0

	за 2022г.	115 718	99 518	0	0	215 236
Корпус №4/2	за 2023г.	217 607	0	(217 607)	0	0
	за 2022г.	125 097	92 510	0	0	217 607
Общий сводный Мартемьяново – 3 очередь	за 2023г.	166 844	0	(166 844)	0	0
	за 2022г.	36 601	130 243	0	0	166 844
Отдел заселения/Управляющая компания	за 2023г.	302	0	(302)	0	0
	за 2022г.	0	2 153	1 851	0	302
Плоскостная парковка на ЗУ 50:26:0180201:978	за 2023г.	37 825	0	(37 825)	0	0
	за 2022г.	0	37 825	0	0	37 825
Сводный «Жилье дома» Мартемьяново – 3 очередь	за 2023г.	266 132	0	(266 135)	0	0
	за 2022г.	41 947	224 185	0	0	266 132
Сети и сооружения водопровода - ДОУ (3 очередь)	за 2023г.	1 456	0	(1 456)	0	0
	за 2022г.	44	1 412	0	0	1 456
Сети и сооружения водопровода - корпуса 3-й очереди	за 2023г.	15 330	0	(15 330)	0	0
	за 2022г.	10 540	4 790	0	0	15 330
Сети и сооружения ливневой канализации - ДОУ (3 очередь)	за 2023г.	2 480	0	(2 480)	0	0
	за 2022г.	0	2 480	0	0	2 480
Сети и сооружения ливневой канализации – корпуса 3-й очереди	за 2023г.	28 078	0	(28 078)	0	0
	за 2022г.	20 934	7 144	0	0	28 078
Сети и сооружения наружного освещения - корпуса 3-й очереди	за 2023г.	18 125	0	(18 125)	0	0
	за 2022г.	0	18 125	0	0	18 125
Сети и сооружения наружного освещения – ДОУ (3 очередь)	за 2023г.	5 773	0	(5 773)	0	0
	за 2022г.	0	5 773	0	0	5 773
Сети и сооружения телефонной канализации - ДОУ (3 очередь)	за 2023г.	500	0	(500)	0	0
	за 2022г.	0	500	0	0	500
Сети и сооружения теплоснабжения - корпуса 3-й очереди	за 2023г.	23 780	0	(23 780)	0	0
	за 2022г.	20 778	3 002	0	0	23 780
Сети и сооружения хоз.-бытовой канализации - корпуса 3-й очереди	за 2023г.	16 932	0	(16 932)	0	0
	за 2022г.	12 182	4 750	0	0	16 932
Сети и сооружения электроснабжения - ДОУ (3 очередь)	за 2023г.	1 089	0	(1 089)	0	0
	за 2022г.	281	808	0	0	1 089
Сети и сооружения электроснабжения - корпуса 3-й очереди	за 2023г.	37 119	0	(37 119)	0	0
	за 2022г.	29 537	7 582	0	0	37 119
Сети ливневой канализации плоскостных парковок 3-й очереди	за 2023г.	0	456	0	0	456
	за 2022г.	0	0	0	0	0
Теплосеть к ДОУ (3 очередь)	за 2023г.	4 352	0	(4 352)	0	0
	за 2022г.	3 705	647	0	0	4 352

4.4 Финансовые вложения

По состоянию на 31 декабря 2022 года сумма долгосрочных финансовых вложений организации составила 2 083 791 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. сумма долгосрочных финансовых вложений Общества составила 1 731 791 тыс. руб., в том числе:

Наименование	На 31.12.2023 г., тыс. руб.	На 31.12.2022 г, тыс. руб.
Доля в уставном капитале ООО «Фортуна»	95 448	95 448
Доля в уставном капитале ООО «Инвест Недвижимость»	666 343	666 343
Долгосрочный займ, выданный ПАО ИНГРАД (договор №М_ПАО/1122 от 22.11.2022 г.)	970 000	159 000
Долгосрочный займ, выданный ПАО ИНГРАД (договор №М_ПАО/1222 от 02.12.2022 г.)	0	170 000
Долгосрочный займ, выданный ООО ЭКО-ПОЛИС (договор №МА_Эко/12 от 21.12.2022 г.)	0	993 000
ИТОГО:	1 731 791	2 083 791

По состоянию на 31 декабря 2022 года краткосрочные финансовые вложения у организации отсутствуют. По состоянию на 31 декабря 2023 года сумма краткосрочных финансовых вложений Общества составила 501 382 тыс. руб., в том числе:

Наименование	На 31.12.2023 г., тыс. руб.	На 31.12.2022 г, тыс. руб.
Краткосрочный займ, выданный ООО «ВЕЛ-ЛГРАД» (договор б/н от 21.09.2023 г.)	86 300	0
Краткосрочный займ, выданный ПАО ИНГРАД (договор №М_ПАО/1222 от 02.12.2022 г.)	415 082	0
ИТОГО:	1 731 791	0

Движение финансовых вложений за отчетный и предшествующий периоды представлено в Пояснениях 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 год.

4.5 Денежные средства

Остатки денежных средств организации, находящихся на рублевых и валютных счетах, составляют:

	На 31.12.2023, тыс. руб.	На 31.12.2022, тыс. руб.	На 31.12.2021, тыс. руб.
Расчетный счет	9 424	7 220	983
Касса	55	55	55
Денежные эквиваленты (депозиты)	16 000	0	3 500

Ограничений на использование денежных средств на отчетные даты нет.

Возможности по привлечению дополнительных денежных средств

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.			Сумма обязательного (неснижаемого) остатка, тыс. руб.		
	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Открытые, но не использованные кредитные линии	-	-	1 186 387	-	-	-
Суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам)	-	-	-	-	-	-

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:

Показатель	на 31.12.2023 г.	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.
Остаток денежных средств (Отчет о движении денежных средств)	25 479	7 275	4 538
Остаток денежных средств (Бухгалтерский баланс)	25 479	7 275	4 538
в том числе:			
Денежные средства	9 479	7 275	4 538
Денежные документы	0	0	0
Финансовые вложения, классифицируемые в качестве денежных эквивалентов	16 000	0	0

В течение отчетного периода организация направила денежные средства в размере 497 543 тыс. руб. на поддержание деятельности организации на уровне существующих объемов производства и 2 086 300 тыс. руб. - на расширение масштабов этой деятельности.

В течение отчетного периода организация получила авансы от покупателей и заказчиков в сумме 450 845 тыс. руб.; перечислила авансы за продукцию (работы, услуги) в размере 28 979 тыс. руб.

В течение предыдущего отчетного периода организация получила авансы от покупателей и заказчиков в сумме 16 799 тыс. руб.; перечислила авансы за продукцию (работы, услуги) в размере 603 892 тыс. руб.

В 2023 г. и 2022 г. имели место существенные денежные потоки между организацией и ее основными (материнскими) дочерними и зависимыми обществами и товариществами, которые отражены в отчете о движении денежных средств по следующим статьям, тыс. руб.:

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления – всего	4110	11 150	22 700
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 275	
прочие поступления	4119	9 875	22 700
Платежи – всего	4120	(275 968)	(1 297 754)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(275 968)	(1 292 708)
процентов по долговым обязательствам	4123		
прочие платежи	4129		(5 046)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления – всего	4210	1 995 300	1 041 000
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	487	0
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212		0

	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	1 936 918	1 041 000
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	57 895	0
Платежи – всего		4220	(2 000 000)	(2 363 000)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221		0
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(2 000 000)	(2 363 000)
Денежные потоки от финансовых операций				
Поступления – всего		4310		0
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311		0
Платежи – всего		4320	(849 918)	0
	в том числе:			
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(849 918)	0

4.6 Дебиторская задолженность

Наличие и движение дебиторской задолженности представлено в Пояснениях 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 год. Информация о просроченной дебиторской задолженности представлена в Пояснениях 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 год. В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность показана за минусом резерва по сомнительным долгам.

По состоянию на 31.12.2023 года в бухгалтерском учете ООО «Специализированный застройщик «Мартемьяново» отражен резерв по сомнительным долгам в размере 54 661 тыс. руб.

4.7 Кредиторская задолженность

Наличие и движение кредиторской задолженности представлено в Пояснениях 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 год. Просроченная кредиторская задолженность по состоянию на 31 декабря 2023 г., 31 декабря 2022 г. отсутствует.

Между ПАО «ИНГРАД» и ООО «Специализированный застройщик «Мартемьяново» подписано соглашение о расторжении Предварительного договора купли-продажи квартир от 10.05.2012 г. №СМ 004/12 (далее – Соглашение о расторжении), в соответствии с которым Общество должно возвратить ПАО ИНГРАД денежные средства, полученные ранее в счет оплаты по вышеуказанному договору. 08 апреля 2021 года ООО «Специализированный застройщик «Мартемьяново» заключило Соглашение о новации с ПАО «ИНГРАД»,

в соответствии с которым первоначальные обязательства по соглашению о расторжении заменяются на обязательства по простому векселю, срок погашения по которому – не ранее 01 октября 2024 года. На дату подписания соглашения о новации сумма долга Общества по соглашению о расторжении составила 455 609 тыс. руб. При этом, обязательства сторон, возникшие из соглашения о расторжении, полностью прекращаются в момент подписания сторонами соглашения о новации.

У ООО «Специализированный застройщик «Мартемьяново» заключены следующие договоры займа:

1) Договор №ИПГ-НВ-09042010 от 09.04.2010 г., в соответствии с которым Обществом был получен займ от ООО «ОПИН Девелопмент». 08 апреля 2021 года ООО «Специализированный застройщик «Мартемьяново» заключило Соглашение о новации с ООО «ОПИН Девелопмент», в соответствии с которым первоначальные обязательства по договору займа заменяются на обязательства по простому векселю, срок погашения по которому – не ранее 01 октября 2024 года. На дату подписания соглашения о новации сумма долга, включая проценты по займу, составила 205 092 тыс. руб. При этом, обязательства сторон, возникшие из договора займа, полностью прекращаются в момент подписания сторонами соглашения о новации.

2) Договор №КПМ-М/25102011 от 25.10.2011 г., в соответствии с которым Обществом был получен займ от ООО «Специализированный застройщик СК «Торпедо» (до 29.06.2022 г. – ООО «КП Мартемьяново»). 08 апреля 2021 года ООО «Специализированный застройщик «Мартемьяново» заключило Соглашение о новации с ООО «Специализированный застройщик «СК Торпедо», в соответствии с которым первоначальные обязательства по договору займа заменяются на обязательства по простому векселю, срок погашения по которому – не ранее 01 октября 2024 года. На дату подписания соглашения о новации сумма долга, включая проценты по займу, составила 189 217 тыс. руб. При этом, обязательства сторон, возникшие из договора займа, полностью прекращаются в момент подписания сторонами соглашения о новации.

Общество в 2023 году досрочно погасило свои обязательства по простым векселям, выданным по соглашениям о новации с ПАО «ИНГРАД», ООО «Специализированный застройщик «СК Торпедо» и ООО «ОПИН Девелопмент»

4.8 Обеспечение обязательств

Информация о полученных и выданных обеспечениях обязательств представлена в Пояснениях 8 «Обеспечения обязательств» к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 год.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. полученные поручительства у организации отсутствовали.

По состоянию на 31.12.2023 г. на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» отражена банковская гарантия №0F6N4X от 04.08.2023 г., выданная АО «Альфа-Банк» в счет обеспечения обязательства ООО «Проспект-НТМ» уплатить по первому требованию Общества сумму расходов на устранение недостатков (дефектов) в работах по Договору №МАР-220328-1 от 05.04.2022 г. в размере, не превышающем 3 853 013,23 руб.

В 2023 году у организации заключены/прекратили свое действие следующие договоры залога:

1) Договор Залога доли №275/120-23 от 25.09.2023 г., в соответствии с которым Общество передает в залог АО «Банк ДОМ.РФ» (Залогодержатель) долю в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Фортуна» (Заемщик) в счет обеспечения исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору №90-120/КЛ-19 от 27.12.20.19 г.

Балансовая стоимость доли составляет 95 448 340,00 руб. Цена заложенной доли в соответствии с Договором залога составляет 9 544 834,00 руб.

На забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» по состоянию на 31.12.2023 г. отражена балансовая стоимость доли, переданной в залог.

2) Договор поручительства №208/120-23 от 22.09.2023 г., заключенный между Обществом и АО «Банк ДОМ.РФ» (Кредитор), в соответствии с которым Общество обязуется нести солидарную ответственность перед Кредитором за надлежащее исполнение ООО «Специализированный застройщик «Фортуна» (Заемщик) обязательств по кредитному договору №90-12/КЛ-19 от 27.12.2019 г. на сумму, не превышающую сумму в 85 266 901 630,00 руб.

На забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» отражено поручительство Общества в сумме фактической задолженности Заемщика по уплате кредита и начисленных процентов по состоянию на 31.12.2023 г.

По состоянию на 31.12.2023 года договоры залога и поручительства являются действующими.

Имущество, переданное в залог

Характер обязательств, под которые выдано обеспечение	31 декабря 2023			31 декабря 2022			31 декабря 2021		
	Сумма обязательства, под которое выдано обеспечение, тыс. руб.	Залоговая стоимость, тыс. руб.	Балансовая оценка имущества на 31 декабря 2023, тыс. руб.	Сумма обязательства, под которое выдано обеспечение, тыс. руб.	Залоговая стоимость, тыс. руб.	Балансовая оценка имущества на 31 декабря 2022, тыс. руб.	Сумма обязательства, под которое выдано обеспечение, тыс. руб.	Залоговая стоимость, тыс. руб.	Балансовая оценка имущества на 31 декабря 2021, тыс. руб.
Обязательства, возникающие из кредитного договора №606-20/НКЛ-40 от 27.08.2020 года между ПАО Банк «Финансовая корпорация Открытие» и ООО «Специализированный застройщик «Мартемьяново»	85 266 902	9 545	95 448	-	-	-	2 850 000	217 007	15 096
ИТОГО:	85 266 902	9 545	95 448	-	-	-	2 850 000	217 007	15 096

4.9 Налоги и сборы

Наименование показателя	за 20 23 г.		за 20 22 г.	
	Начислено, тыс. руб.	Уплачено, тыс. руб.	Начислено, тыс. руб.	Уплачено, тыс. руб.
Всего	204 093	43 179	26 099	22 570
в том числе:				
Федеральный бюджет - всего	35 555	10 908	3 844	3 810
НДС	6 795	6 521	294	260
Налог на прибыль	24 373	-	-	-
НДФЛ	4 387	4 387	3 550	3 550
Бюджеты субъектов Российской Федерации - всего	146 024	8 967	4 587	4 766
Налог на прибыль	138 111	-	-	-

Налог на имущество	7 913	8 967	4 587	4 766
Местные бюджеты - всего	14 345	15 701	10 781	10 120
Земельный налог	14 345	15 701	10 781	10 120
Страховые взносы во внебюджетные фонды	8 169	7 603	6 887	3 874

4.10 Кредиты и займы

За 2022 год

Виды заемных средств	Валюта	Срок погашения (год)	Процентная ставка	Задолженность на 31 декабря 2021 г., тыс. руб.	Получено заемных средств, тыс. руб.	Начислено процентов, тыс. руб.	Возвращено заемных средств, погашено процентов, тыс. руб.	Задолженность на 31 декабря 2022 г., тыс. руб.
Обеспеченные кредиты	Российский рубль	2024	7,85 – 8,5%	1 669 327	1 793 497	43 275	(3 506 099)	-
Итого				1 669 327	1 793 497	43 275	(3 506 099)	-

В 2023 году у Общества отсутствовали полученные кредиты и займы.

У ООО «Специализированный застройщик «Мартемьяново» заключены следующие договоры займа:

1) Договор №ИПГ-НВ-09042010 от 09.04.2010 г., в соответствии с которым Обществом был получен займ от ООО «ОПИН Девелопмент». 08 апреля 2021 года ООО «Специализированный застройщик «Мартемьяново» заключило Соглашение о новации с ООО «ОПИН Девелопмент», в соответствии с которым первоначальные обязательства по договору займа заменяются на обязательства по простому векселю, срок погашения по которому – не ранее 01 октября 2024 года. На дату подписания соглашения о новации сумма долга, включая проценты по займу, составила 205 092 тыс. руб. При этом, обязательства сторон, возникшие из договора займа, полностью прекращаются в момент подписания сторонами соглашения о новации.

2) Договор №КПМ-М/25102011 от 25.10.2011 г., в соответствии с которым Обществом был получен займ от ООО «Специализированный застройщик СК «Торпедо» (до 29.06.2022 г. – ООО «КП Мартемьяново»). 08 апреля 2021 года ООО «Специализированный застройщик «Мартемьяново» заключило Соглашение о новации с ООО «Специализированный застройщик «СК Торпедо», в соответствии с которым первоначальные обязательства по договору займа заменяются на обязательства по простому векселю, срок погашения по которому – не ранее 01 октября 2024 года. На дату подписания соглашения о новации сумма долга, включая проценты по займу, составила 1 89 217 тыс. руб. При этом, обязательства сторон, возникшие из договора займа, полностью прекращаются в момент подписания сторонами соглашения о новации.

В бухгалтерском балансе Общества задолженность по соглашениям о новации отражена по стр. 1450 «Прочие долгосрочные обязательства»

Общество в 2023 году досрочно погасило свои обязательства по простым векселям, выданным по соглашениям о новации с ООО «Специализированный застройщик «СК Торпедо» и ООО «ОПИН Девелопмент».

4.11 Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах представлена в Пояснениях 7 «Оценочные обязательства» к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 год.

4.12 Отложенные налоги

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

Наименование показателя	2023 г.	2022 г.
Условный расход по налогу на прибыль	410 944	12 334
Условный доход по налогу на прибыль	(108 665)	(15 486)
Постоянный налоговый расход	33 374	4 390
Постоянный налоговый доход	(32 937)	(778)
Отложенный налоговый актив	(164 397)	4 520
Отложенное налоговое обязательство	24 164	(5 758)
Прочее	0	778
Текущий налог на прибыль (текущий налоговый убыток)	162 483	0

В течение отчетного периода следующие суммы постоянных и временных разниц повлекли корректировки условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль отчетного периода, тыс. руб.:

Наименование показателя	2023 г.	2022 г.
Постоянные разницы	166 870 / (164 687)	21 950 / (3 892)
Временные (налогооблагаемые) разницы	821 985	28 790
Временные (вычитаемые) разницы	120 820	22 600

Постоянные разницы представлены в таблице, тыс. руб.:

Наименование показателя	Сумма	ПНО(+)/ПНА(-)
<i>Себестоимость</i>		
Сети и сооружения газификации	4	1
Услуги застройщика	1 230	246
<i>Управленческие и коммерческие расходы</i>		
Почтовые расходы	12	2
<i>Внереализационные доходы</i>		
Сторно остаточная стоимость безвозмездно переданного амортизируемого имущества	(164 670)	(32 934)
Прибыли прошлых лет, выявленные в отчетном периоде	(17)	(3)
<i>Внереализационные расходы</i>		
Недоимки, пени и штрафы по налогам и сборам	167	34
Расходы, связанные с безвозмездной передачей имущества	164 679	32 936
Списание НДС по истечении 3-х лет	761	152
Сторно прибыли прошлых лет, выявленные в отчетном периоде	17	3

Движение отложенных налоговых активов в 2023 году представлено в таблице:

тыс. руб.

Счет	Сальдо на начало периода	Обороты за период	Сальдо на конец периода

Виды активов и обязательств	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
09	200 791	-	3 017	167 124	36 684	-
Внеоборотные активы	-		291	152	139	
Дебиторская задолженность	-	-	2 608	-	2 608	
Основные средства	17	-	-	17	-	-
Оценочные обязательства и резервы	457	-	118	-	575	-
Расходы будущих периодов	178 813	-	-	162 483	16 330	
Резервы сомнительных долгов	15 404	-	-	4 472	10 932	-
Убытки прошлых лет	6 100	-	-	-	6 100	-

Движение отложенных налоговых обязательств в 2023 году представлено в таблице: тыс. руб.

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
77	-	43 689	25 400	1 525	-	19 814
Внеоборотные активы	-	12 743	12 895	331	-	179
Готовая продукция	-	-	-	133	-	133
Основные средства	-	21 271	2 853	-	-	18 418
Товары отгруженные	-	-	-	1 061	-	1 061
Прочие расходы	-	9 675	9 652	-	-	23

4.13 Выручка и себестоимость продаж

Выручка от продажи продукции, товаров, работ и услуг за отчетный и предшествующий периоды, тыс. руб.:

Наименование показателя	за 2023 г.		за 2022 г.	
	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
Всего	3 000 179	795 982	362 425	233 406
в том числе				
Выручка от возмещения расходов по потребленным ресурсам (электроэнергия, вода, тепловая энергия)	6 321	11 119	8 297	16 709
Выручка застройщика	-	117 179	339 611	216 241
Выручка от сдачи в аренду недвижимого имущества	8 188		14 517	456
Выручка от реализации объектов строительства по договорам купли-продажи имущества	1 309 158	667 684	-	-

Выручка по договорам участия в долевом строительстве (экономия)	1 676 512	-	-	-
---	-----------	---	---	---

Информация о расходах по обычным видам деятельности представлена в Пояснениях 6 «Затраты на производство» к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 год.

4.14 Управленческие и коммерческие расходы, тыс. руб.:

Наименование показателя	За 2023 год	За 2022 год
Управленческие расходы:	26 048	21 065
в том числе:		
Эксплуатационные расходы	130	5
Аренда	14 488	12 051
Расходы на содержание офиса	4 253	4 103
Юридический консалтинг	451	763
Расходы на услуги управляющей организации	6 146	4 011
Прочие расходы	580	132
Коммерческие расходы, всего,	67 206	93 413
в том числе:		
Расходы на рекламу	40 016	64 841
Агентские вознаграждения	23 258	23 739
Прочие коммерческие расходы	3 932	4 833

4.15 Прочие доходы и расходы

Наименование показателя	2023 год		2022 год	
	Прочие доходы	Прочие расходы	Прочие доходы	Прочие расходы
Продажа основных средств и прочего имущества	74 061	14 699	161	159
Доходы (расходы), связанные с ликвидацией (выбытием) имущества	-	50 043	0	3 223
Доходы (расходы) от реализации МПЗ	1 735	1 709	750	750
Доходы (расходы), связанные с реализацией права требования до наступления срока платежа	9 885	9 876		
Доходы (расходы), связанные с реализацией права требования после наступления срока платежа	23 327	30 385		
Оценочные обязательства по оплате труда	102	-	128	0
Резерв сомнительных долгов	22 356	1	1 627	9 479
Дебиторская (кредиторская) задолженность с истекшим сроком исковой давности	-	9	5 949	465
Безвозмездно полученное (переданное) имущество	-	622 865	0	0

Прочие налоги (земельный налог, транспортный налог, налог на имущество, плата за НВОС)	-	22 270	0	15 341
Госпошлины	126	84	0	80
Расходы по введенным в эксплуатацию объектам	-	83 670	0	130
Услуги кредитных организаций	-	725	0	6 871
Недоимки, штрафы, пени, неустойки за нарушение хозяйственных договоров	127	727	0	91
Штрафы, пени, неустойки, начисленные гос. органами	-	167	1	1 225
Прибыли/убытки прошлых лет, выявленные в отчетном периоде	5 447	786	0	0
Списание НДС сроком свыше 3-х лет	-	760	0	15 855
Восстановлен НДС, ранее принятый к вычету, при безвозмездной передаче имущества		13 874		
Расходы на конкурсного управляющего по делу о банкротстве подрядчика	-	-	0	69
Расходы на судебную экспертизу	-	768		
Доходы, связанные с изменением срока полезного использования основных средств	-	-	3 891	0
Прочие доходы (расходы)	138	4	0	33
Итого	137 304	853 422	12 507	53 771

В 2023 году Обществом были подписаны акты о частичной реализации инвестиционного проекта согласно Инвестиционному контракту №1 от 01.09.2011 г. на строительство жилого микрорайона на территории г. Апрелевка Наро-Фоминского муниципального района Московской области, в соответствии с которыми в собственность муниципального образования «Наро-Фоминский городской округ Московской области» были переданы дошкольная образовательная организация на 130 мест, а также объекты инженерной инфраструктуры, относящиеся к 3-й очереди строительства ЖК «ВЕЧНА».

К внереализационным расходам относятся расходы на создание объектов социальной, инженерной, коммунальной и транспортной инфраструктур, безвозмездно передаваемых в государственную или муниципальную собственность (пп. 19.4 п. 1 ст. 265 НК РФ). Такие расходы признаются в целях налогообложения прибыли организаций на дату передачи созданных объектов в государственную или муниципальную собственность (подпункт 11 пункта 7 статьи 272 НК РФ).

30.09.2023 г. Обществом подписано Соглашение о безвозмездной передаче имущества в муниципальную собственность, в соответствии с которым в собственность Администрации Наро-Фоминского городского округа Московской обл. были переданы следующие объекты:

- Водогрейная котельная мощностью 32,5 Гкал/ч, расположенная по адресу Московская обл., Наро-Фоминский г. о., г. Апрелевка, ул. Ясная, стр. 10

- Земельный участок с кадастровым номером 50:26:0180201:980, а котором расположена Котельная
- Газопровод высокого давления 0,6 Мпа

Вышеуказанные объекты учитывались у Общества в составе основных средств, по Котельной и Газопроводу начислялась амортизация.

В соответствии с Письмом Минфина РФ от 06.06.2023 г. №03-03-06/1/52033, в случае если налогоплательщик в отношении расходов по созданию объектов социальной, инженерной, коммунальной и транспортной инфраструктур, безвозмездно передаваемых в государственную или муниципальную собственность, начислял амортизацию, то на дату указанной передачи в целях налогообложения прибыли организаций учитываются расходы в размере остаточной стоимости данных объектов, которая на основании пункта 1 статьи 257 Кодекса определяется как разница между их первоначальной стоимостью и суммой начисленной за период эксплуатации амортизации.

НДС по амортизируемому имуществу, безвозмездно переданному по Соглашению от 30.09.2023 г., ранее принятый к вычету, был восстановлен Обществом исходя из остаточной (балансовой) стоимости объектов.

4.16 Информация по сегментам

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

4.17 Информация о связанных сторонах и бенефициарах

Перечень связанных сторон размещен на сайте по адресу: <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 Р. И.

Операции, проведенные со связанными сторонами, в 2022 году:

Аффилированные лица	Характер договора	Сальдо на 01.01.2022, тыс. руб. (Дт+ / Кт-)	Оборот Дт, тыс. руб.	Оборот Кт, тыс. руб.	Сальдо на 31.12.2022, тыс. руб. (Дт+ / Кт-)
ООО «Инвестиции в градостроительство»	Выполнение функций технического заказчика	0	1 500	(2 000)	(500)
	Договор купли-продажи	0	193	0	193
ООО «ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ»	Агентский договор	(21 509)	134 474	(182 940)	(69 975)
	Договор участия в долевом строительстве	0	10 800	(10 800)	0
	Договор купли-продажи	900	0	0	900
	Субаренда нежилого помещения	(10 973)	24 226	(14 305)	(1 052)
ПАО «ИНГРАД»	Договор займа	0	1 207 746	(1 041 000)	166 746

Аффилированные лица	Характер договора	Сальдо на 01.01.2022, тыс. руб. (Дт+ / Кт-)	Оборот Дт, тыс. руб.	Оборот Кт, тыс. руб.	Сальдо на 31.12.2022, тыс. руб. (Дт+ / Кт-)
	Срок погашения – до 22.11.2024 года				
	Договор займа	0	170 845	0	170 845
	Срок погашения – до 02.12.2024 года				
	Новация долга	(455 609)	0	0	(455 609)
ООО «ИНГРАД ПОЙНТ»	Агентский договор	(1 426)	5 442	(6 739)	(2 723)
	Возмещение расходов	(43)	82	(39)	0
ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ»	Услуги управляющей компании	(3 007)	6 920	(5 413)	(1 500)
ООО «ИР Девелопмент»	Договор генерального подряда	366 127	2 326 738	(2 739 765)	(46 900)
	Агентский договор	0	0	(1)	(1)
ООО «Специализированный застройщик СК «Торпедо»	Компенсация электроэнергии	(650)	0	0	(650)
	Новация долга	(189 217)	0	0	(189 217)
ООО «ОПИН Инжиниринг»	Новация долга	(205 092)	0	0	(205 092)
ПАО Московский кредитный банк	Депозиты	1	5 322	(5 323)	0
ООО «ПРОСПЕКТ»	Перевод долга	137 438	0	(22 700)	114 738
ООО «Просторная долина»	Купля-продажа имущества	135	0	0	135
ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис»	Договор займа	0	995 095	0	995 095

Операции, проведенные со связанными сторонами, в 2023 году:

Аффилированные лица	Характер договора	Сальдо на 01.01.2023, тыс. руб. (Дт+ / Кт-)	Оборот Дт, тыс. руб.	Оборот Кт, тыс. руб.	Сальдо на 31.12.2023, тыс. руб. (Дт+ / Кт-)
ООО «Инвестиции в градостроительство»	Выполнение функций технического заказчика	(500)	4 500	(4 000)	0
	Договор купли-продажи	193	0	0	193

Аффилированные лица	Характер договора	Сальдо на 01.01.2023, тыс. руб. (Дт+ / Кт-)	Оборот Дт, тыс. руб.	Оборот Кт, тыс. руб.	Сальдо на 31.12.2023, тыс. руб. (Дт+ / Кт-)
ООО «Специализированный застройщик Инград Девелопмент»	Договор купли-продажи	0	656	0	656
ООО «ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ»	Агентский договор	(69 975)	44 140	(86 133)	(111 968)
	Договор купли-продажи	900	0	0	900
	Субаренда нежилого помещения	(1 052)	13 950	(14 046)	(1 148)
ПАО «ИНГРАД»	Договор займа Срок погашения – до 22.11.2024 года	166 746	4 475	(171 221)	0
	Договор займа Срок погашения – до 02.12.2024 года	170 845	1 521 313	(1 255 801)	436 357
	Договор займа Срок погашения – до 14.08.2025 года	0	1 003 640	(1 726)	1 001 914
	Новация долга	(455 609)	455 609	0	0
ООО «ИНГРАД ПОЙНТ»	Агентский договор	(2 723)	7 137	(4 964)	(550)
ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ»	Услуги управляющей компании	(1 500)	6 000	(6 000)	(1 500)
ООО «ИР Девелопмент»	Договор генерального подряда	(46 900)	452 191	(547 673)	(142 382)
	Агентский договор	(1)	0	0	(1)
ООО «Л10»	Договор хранения	(6)	154	(184)	(36)
ООО «Специализированный застройщик СК «Торпедо»	Компенсация электроэнергии	(650)	650	0	0
	Новация долга	(189 217)	189 217	0	0
ООО «ОПИН Инжиниринг»	Новация долга	(205 092)	205 092	0	0
ООО «ПРОСПЕКТ»	Перевод долга	114 738	0	0	114 738
ООО «Просторная долина»	Купля-продажа имущества	135	0	(135)	0
АО «Специализированный за-	Договор купли-продажи	0	222	(222)	0

Аффилированные лица	Характер договора	Сальдо на 01.01.2023, тыс. руб. (Дт+ / Кт-)	Оборот Дт, тыс. руб.	Оборот Кт, тыс. руб.	Сальдо на 31.12.2023, тыс. руб. (Дт+ / Кт-)
стройщик ИН-ГРАД»					
ООО «Специализированный застройщик Филатов луг»	Договор купли-продажи	0	362	(362)	0
ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис»	Договор займа	995 095	8 723	(1 003 818)	0

Расчеты со связанными сторонами осуществлялись в безналичной форме.

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

	2023 год		2022 год	
	ФОТ, тыс. руб.	Страховые взносы с ФОТ, тыс. руб.	ФОТ, тыс. руб.	Страховые взносы с ФОТ, тыс. руб.
Услуги управляющей организации	6 000	-	4 813	-

4.18. Информация о непрерывности деятельности

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

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

Прекращенных операций не было.

4.19 События после отчетной даты

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

События после отчетной даты отсутствуют.

4.20 Прочая информация

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

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

4.21 Информация о рисках 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, падению курса российского рубля, сокращению притока прямых инвестиций, а также значительно затруднило доступ к заемному капиталу.

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

Общество располагает достаточным уровнем финансовой стабильности, чтобы преодолеть краткосрочные и среднесрочные негативные экономические последствия в стране и регионах.

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

Генеральный директор ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ» -
ЕИО ООО «Специализированный застройщик «Мартемьяново»

Тарасова А. А.

29 марта 2024 года

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 016С608100А0В0В9А9478ЕА123А942FВВ4
Владелец: ТАРАСОВА АЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
Действителен: с 19.10.2023 по 19.01.2025
Дата подписания: 29.03.2024 13:21:40