



ООО

«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, этаж 2,  
комн. 7

+7 (495) 691-47-34

---

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам  
Публичного акционерного общества  
«ИНГРАД»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности публичного акционерного общества «ИНГРАД», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за год, закончившийся на указанную дату, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за год, закончившийся на указанную дату, и отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение публичного акционерного общества «ИНГРАД» по состоянию на «31» декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и кодексом профессиональной этики аудиторов,

соответствующими принятому Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (СМСЭБ) Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ) и этическим требованиям, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Ключевые вопросы аудита**

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Мы выполнили обязанности, описанные в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения, в том числе по отношению к этим вопросам. Соответственно, наш аудит включал выполнение процедур, разработанных в ответ на оценку рисков существенного искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности. Результаты наших аудиторских процедур, в том числе процедур, выполненных в ходе рассмотрения указанных ниже вопросов, служат основанием для выражения нашего аудиторского мнения о прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Мы определили указанные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита в связи с существенностью показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

#### ***Финансовые вложения***

Информация о финансовых вложениях раскрыта в таблицах 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» и 3.2 «Иное использование финансовых вложений» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, а также в подразделе 4.4 «Финансовые вложения (стр. 1170, 1240 Бухгалтерского баланса)» раздела IV. «Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса».

Мы считаем, что данный вопрос является одним из наиболее значимых для аудита, так как этот показатель является одним из ключевых показателей деятельности аудируемого лица.

Наши аудиторские процедуры включали: тестирование финансовых вложений на предмет обоснованности их признания в качестве финансовых вложений, наличия правоустанавливающих документов; проверку наиболее

существенных остатков задолженности по выданным займам на конец отчетного периода, включая получение подтверждений непосредственно от заемщиков; проверку правильности классификации финансовых вложений на долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения, оценку состояния системы внутреннего контроля за данным процессом; анализ порядка проведения аудитуемым лицом проверки финансовых вложений на предмет обесценения, которое основано на допущениях, являющихся в существенной степени оценочными.

Мы оценили достаточность раскрытий, сделанных аудитуемым лицом в отношении финансовых вложений в бухгалтерской отчетности.

### ***Заемные обязательства***

Информация о заемных обязательствах раскрыта в таблице 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, а также в подразделе 4.10 «Займы, кредиты и затраты по их обслуживанию (стр. 1410, 1510 Бухгалтерского баланса)» раздела IV. «Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса».

Мы считаем, что данный вопрос является одним из наиболее значимых для аудита в связи с привлечением аудитуемым лицом существенной величины заемных средств для финансирования своей деятельности. Соблюдение условий кредитных договоров и договоров займа, а также обязательств по долговым ценным бумагам является важным аспектом предотвращения кредитных рисков.

Мы оценили достаточность раскрытий, сделанных аудитуемым лицом в отношении заемных обязательств в бухгалтерской отчетности.

### **Прочая информация**

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете за 2023г., но не включает годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2023г. и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет за 2023г., предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023г. не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, выражающий уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023г. наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с годовым отчетом за 2023г. мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

### **Ответственность руководства и членов Совета директоров аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены Совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий

или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами Совета директоров аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем членам Совета директоров аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать

оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения членов Совета директоров аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.



Агаркова Юлия Анатольевна, ОГРН 21206005918  
Генеральный директор ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Л.А.Тяпкина".

Тяпкина Любовь Александровна, ОГРН 21706027795  
Руководитель аудита,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение

«01» апреля 2024 г.

#### Сведения об аудируемом лице

Наименование: Публичное акционерное общество «ИНГРАД»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 04.09.2002 г. и присвоен  
государственный регистрационный номер 1027702002943  
Местонахождение: 127006, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул.  
Краснопролетарская, д. 4, эт. 5, ком. 38

#### Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 12.11.2002г. и присвоен  
государственный регистрационный номер 1027739541664  
Местонахождение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт. 2, комн. 7  
ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» является членом Саморегулируемой организации  
аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»  
включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за  
основным регистрационным номером записи 11206007662

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

	Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
	Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация <b>Публичное акционерное общество "ИНГРАД"</b>	по ОКПО	<b>59060606</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>7702336269</b>		
Вид экономической деятельности <b>Деятельность холдинговых компаний</b>	по ОКВЭД 2	<b>64.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Публичные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12247</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес) <b>127006, Москва г, Краснопролетарская ул, д. № 4, этаж 5 ком. 38</b>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**Общество с ограниченной ответственностью «Аудит.Оценка.Консалтинг»**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>7714176877</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1027739541664</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	4 243	11 399	31 722
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3 227 188	3 292 958	3 587 307
	в том числе:				
	земельные участки		3 203 494	3 217 615	3 217 615
	арендованное имущество		-	3 677	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	381 413	368 286	118 432
	в том числе:				
	сдаваемые в аренду помещения в жилых комплексах		69 481	98 769	118 432
	Финансовые вложения	1170	105 584 498	104 353 599	106 897 715
	в том числе:				
	вклады в уставный капитал других организаций		91 035 263	95 333 253	100 268 120
	предоставленные займы		14 549 235	9 020 346	6 629 595
	Отложенные налоговые активы	1180	3 195 367	3 256 276	1 721 434
	Прочие внеоборотные активы	1190	48 980	8 349	6 533
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>112 441 689</b>	<b>111 290 867</b>	<b>112 363 143</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	15 291 854	1 549 394	1 392 488
	в том числе:				
	товары для перепродажи		843 256	937 960	904 803
	готовая продукция		14 435 364	603 732	487 442
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	608 161	-	43 104

7

Дебиторская задолженность	1230	27 070 707	✓	32 835 354	✓	30 786 844	✓
в том числе:							
расчеты с поставщиками и подрядчиками		3 098 203		1 228 612		1 317 381	
расчеты с покупателями и заказчиками		3 314 997		3 717 918		2 865 520	
прочие обязательства		1 159 796		1 159 796		1 159 796	
проценты по выданным займам		7 610 916		7 722 715		6 159 627	
прочие расчеты с разными дебиторами		11 886 796		19 006 314		19 284 521	
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	22 322 360	✓	36 626 117	✓	37 159 586	✓
в том числе:							
предоставленные займы		22 322 360		36 626 117		37 159 586	
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 912 871	✓	295 448	✓	319 648	✓
в том числе:							
краткосрочные депозиты		172 500		281 600		290 000	
Прочие оборотные активы	1260	2 273 121	✓	3 145	✓	588 742	✓
в том числе:							
расходы будущих периодов		5 221		2 597		850	
непредъявленная выручка		1 159 805		548		587 844	
объекты инфраструктуры для передачи органам власти		1 108 095		-		-	
Итого по разделу II	1200	69 479 074	✓	71 309 458	✓	70 290 412	✓
<b>БАЛАНС</b>	1600	181 920 763		182 600 325		182 653 555	



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	41 220 793 ✓	41 220 793	41 220 793
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(411)	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	52 370 398 ✓	52 370 398	52 370 398
	в том числе:				
	эмиссионный доход		49 291 913	49 291 913	49 291 913
	вклад в имущество		3 078 485	3 078 485	3 078 485
	Резервный капитал	1360	545 275	545 275	545 275
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(5 210 522) ✓	(1 429 760) ✓	(2 682 180)
	в том числе:				
	чистая прибыль отчетного года		279 379	1 890 590	245 078
	влияние реорганизации на капитал		(4 060 141)	(638 170)	(1 335 007)
	выплаченные дивиденды		-	-	(1 500 025)
	изменение учетной политики		-	-	(2 553)
	пополнение резервного фонда		-	-	(249 133)
	Итого по разделу III	1300	88 925 533	92 706 706	91 454 286
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	63 603 855 ✓	79 759 051 ✓	72 979 275 ✓
	в том числе:				
	долгосрочные кредиты и займы		37 941 357	4 711 800	6 144 989
	долгосрочные долговые ценные бумаги		25 000 000	75 000 000	66 798 045
	проценты по долговым ценным бумагам и кредитам со сроком погашения свыше года		662 499	47 251	36 241
	Отложенные налоговые обязательства	1420	661 136 ✓	631 240 ✓	735 850 ✓
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	64 264 991 ✓	80 390 292 ✓	73 715 125 ✓
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	13 022 290 ✓	8 938 945 ✓	11 938 356 ✓
	в том числе:				
	краткосрочные кредиты и займы		4 094 863	1 114 850	1 733 238
	краткосрочные долговые ценные бумаги		5 739 489	5 527 249	8 978 704
	проценты по долгосрочным кредитам и займам		1 065 147	1 207 131	928 761
	проценты по краткосрочным кредитам и займам		2 122 792	1 089 715	297 653
	Кредиторская задолженность	1520	15 634 981 ✓	480 197 ✓	5 466 252 ✓
	в том числе:				
	поставщики и подрядчики		1 296 796	265 341	264 315
	покупатели и заказчики		1 025 502	121 270	552 967
	расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами по налогам и сборам		565 347	45 992	66 054
	расчеты с прочими кредиторами		12 747 336	47 594	4 582 916
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	72 968 ✓	80 508 ✓	79 536 ✓
	Резервы предстоящих расходов прочие	15402	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	3 677 ✓	-
	в том числе:				
	расчеты по выплате доходов по аренде		-	3 677	-

	Итого по разделу V	1500	28 730 239	9 503 327	17 484 143
	<b>БАЛАНС</b>	1700	181 920 763	182 600 325	182 653 555

Руководитель



**Шевчук Павел Борисович**

(подпись)

(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

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

		<b>Коды</b>		
		<b>0710002</b>		
Дата (число, месяц, год)		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация <b>Публичное акционерное общество "ИНГРАД"</b>	по ОКПО	<b>59060606</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>7702336269</b>		
Вид экономической деятельности <b>Деятельность холдинговых компаний</b>	по ОКВЭД 2	<b>64.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Публичные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12247</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	12 432 793	4 192 420
	Себестоимость продаж	2120	(1 435 600)	(1 471 411)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	10 997 193	2 721 009
	Коммерческие расходы	2210	(79 435)	(188 334)
	Управленческие расходы	2220	(1 969 468)	(1 923 746)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	8 948 290	608 929
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	6 797 600
	Проценты к получению	2320	5 846 618	4 839 238
	Проценты к уплате	2330	(10 923 075)	(11 437 589)
	Прочие доходы	2340	172 091	2 247 198
	Прочие расходы	2350	(3 470 278)	(2 325 890)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	673 646	729 486
	Налог на прибыль	2410	(408 651)	1 265 438
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(447 522)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	38 870	1 265 438
	Прочее	2460	14 384	(104 334)
	в том числе:			
	перерасчёт по налоговому убытку 2022 года		14 384	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	279 379	1 890 590

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	279 379	1 890 590
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Шевчук Павел Борисович

(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

12

**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Коды	
0710004	
31	12 2023
59060606	
7702336269	
64.20	
12247	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **Публичное акционерное общество "ИНГРАД"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность холдинговых компаний**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Публичные акционерные общества** / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	41 220 793	-	52 370 398	545 275	(2 682 180)	91 454 286
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1 890 590	1 890 590
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 890 590	1 890 590
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(638 170)	(638 170)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	(638 170)	(638 170)
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	41 220 793	-	52 370 398	545 275	(1 429 760)	92 706 706
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	279 379	279 379
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	279 379	279 379
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	(411)	-	-	(4 060 141)	(4 060 552)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	(411)	-	X	-	(411)
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	(4 060 141)	(4 060 141)
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	41 220 793	(411)	52 370 398	545 275	(5 210 522)	88 925 533

**2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок**

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2022 г.	
		На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2022 г.
		за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
<b>Капитал - всего</b>			
до корректировок	3400	-	-
корректировка в связи с:			
изменением учетной политики	3410	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-
после корректировок	3500	-	-
<b>в том числе:</b>			
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):			
до корректировок	3401	-	-
корректировка в связи с:			
изменением учетной политики	3411	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-
после корректировок	3501	-	-
<b>по другим статьям капитала</b>			
до корректировок	3402	-	-
корректировка в связи с:			
изменением учетной политики	3412	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-
после корректировок	3502	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	88 925 533	92 706 706	91 454 286



Руководитель Шевчук Павел Борисович  
(подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.



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

Организация Публичное акционерное общество "ИНГРАД"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Деятельность холдинговых компаний  
 Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_  
**Публичные акционерные общества** / Частная собственность  
 Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
 Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_  
 по ОКПО \_\_\_\_\_  
 ИНН \_\_\_\_\_  
 по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_  
 по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
 по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710005		
31	12	2023
59060606		
7702336269		
64.20		
12247	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	2 068 691	1 993 529
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 366 599	1 853 826
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	385 227	25 140
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
проценты, полученные по депозитам (эквиваленты), на остаток счета	4114	146 809	113 043
прочие поступления	4119	170 056	1 520
Платежи - всего	4120	(11 698 012)	(15 723 144)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 018 272)	(1 165 945)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 389 794)	(1 356 490)
процентов по долговым обязательствам	4123	(8 805 360)	(10 250 612)
налога на прибыль организаций	4124	-	(147 130)
прочие налоги	4125	(119 961)	(66 842)
прочие платежи	4129	(364 625)	(2 736 125)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(9 629 321)	(13 729 615)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	67 033 796	32 199 409
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	30 427	12 760
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	70 550
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	60 642 346	23 253 202
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	6 361 023	8 862 897
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(49 534 064)	(21 086 060)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(348 860)	(75 947)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(1 130 039)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(48 054 601)	(21 008 913)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	(564)	(1 200)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	17 499 732	11 113 349

17

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	52 361 637	19 069 772
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	52 361 637	9 071 122
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	9 998 650
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(58 614 624)	(16 477 737)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	(4)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(58 614 624)	(16 477 733)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(6 252 987)	2 592 035
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	1 617 424	(24 231)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	295 447	319 648
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	1 912 871	295 447
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	30

Руководитель



Шевчук Павел Борисович

(подпись)

(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

**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		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		начислено амортизации	Первоначальная стоимость		
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2023г. за 2022г.	66 124 66 052	(55 082) (34 330)	2 344 72	(600) -	600 -	(9 609) (20 751)	- -	- -	67 868 66 124	(64 090) (55 082)
в том числе:												
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101	за 2023г.	812	(143)	1 699	-	-	(194)	-	-	2 511	(337)
Прочие нематериальные активы	5111 5102 5112	за 2022г. за 2023г. за 2022г.	740 64 712 64 712	(64) (54 338) (33 667)	72 -	- -	- -	(80) (8 770) (20 672)	- -	- -	812 64 712 64 712	(143) (63 108) (54 338)
ИМА, полученные в результате реорганизации (присоединения)	5103 5113	за 2023г. за 2022г.	600 600	(600) (600)	645 -	(600) -	600 -	(645) -	- -	- -	645 600	(645) (600)

**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	-	-	-	-	-	-

19

### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	5	3	2
в том числе:				
Информационная система управления проектами (ИСУП)	5131	1	-	-
Приложение для мобильных устройств (для Apple Store и Google Play)	5132	1	-	-
Программное обеспечение «Ingrad BI 3.0»	5133	1	-	-
Сайт-лендинг <a href="http://www.orign-club.ru">www.orign-club.ru</a> с мобильными приложениями IOS, Android	5134	1	1	1
Сайт <a href="http://udacha-roseki.ru">http://udacha-roseki.ru</a>	5135	1	1	1
Видеоролик проектирование ЗУ Паршина, 10	5136	-	1	-

### 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
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.	357	1 807	(1 699)	465
	5190	за 2022г.	-	785	(357)	357
в том числе:	5181	за 2023г.	357	1 807	(1 699)	465
	5191	за 2022г.	-	785	(357)	357
Товарные знаки	5182	за 2023г.	-	-	-	-
	5192	за 2022г.	-	1	(1)	-
Прочее						



Руководитель Шевчук Павел Борисович  
(подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

21

## 2. Основные средства 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		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		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	3 339 144	(46 187)	175 608	(232 767)	94 700	(103 311)	-	-	-	3 281 985	(54 797)
	5210	за 2022г.	3 624 396	(37 089)	157 767	(443 019)	25 303	(35 275)	-	-	874	3 339 144	(46 187)
Транспортные средства	5201	за 2023г.	1 626	(1 165)	-	-	-	(163)	-	-	-	1 626	(1 328)
	5211	за 2022г.	1 626	(1 432)	-	-	-	(194)	-	-	460	1 626	(1 165)
Сооружения	5202	за 2023г.	-	-	2 573	-	-	(2 494)	-	-	-	2 573	(2 494)
	5212	за 2022г.	284 859	-	-	(284 859)	15 342	(15 342)	-	-	-	-	-
Здания	5203	за 2023г.	57 032	(13 185)	62 268	(119 300)	59 996	(46 811)	-	-	-	-	-
	5213	за 2022г.	57 032	(11 345)	-	-	-	(1 840)	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	5204	за 2023г.	55 518	(28 160)	67 222	(48 449)	29 189	(52 005)	-	-	-	57 032	(13 185)
	5214	за 2022г.	63 264	(24 312)	9 008	(16 754)	13 638	(17 900)	-	-	414	74 291	(50 975)
Аренднованное имущество	5205	за 2023г.	7 353	(3 677)	-	(7 353)	5 515	(1 838)	-	-	-	55 518	(28 160)
	5215	за 2022г.	-	-	7 353	(3 677)	(3 677)	-	-	-	-	7 353	(3 677)
Земельные участки	5206	за 2023г.	3 217 615	-	43 544	(57 665)	-	-	-	-	-	3 203 494	-
	5216	за 2022г.	3 217 615	-	141 105	(141 405)	-	-	-	-	-	3 217 615	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	391 761	(23 475)	139 355	(40 222)	2 382	(88 388)	-	-	-	490 894	(109 481)
	5230	за 2022г.	123 942	(5 511)	296 389	(28 571)	1 478	(19 442)	-	-	-	391 761	(23 475)
Здания (сдаваемые в аренду помещений в жилых комплексах и офисы продаж)	5221	за 2023г.	106 902	(8 133)	82 323	(40 222)	2 382	(55 232)	-	-	-	149 003	(60 983)
	5231	за 2022г.	123 942	(5 511)	11 530	(28 571)	1 478	(4 100)	-	-	-	106 902	(8 133)
Сооружения	5222	за 2023г.	284 859	(15 342)	-	-	-	(18 131)	-	-	-	284 859	(33 474)
	5232	за 2022г.	-	-	284 859	-	-	(15 342)	-	-	-	284 859	(15 342)
Другие виды основных средств	5223	за 2023г.	-	-	57 032	-	-	(15 025)	-	-	-	57 032	(15 025)
	5233	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 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.	8 349	198 123	(157 491)	-	48 980
	5250	за 2022г.	6 533	6 665	(4 849)	-	8 349
в том числе:							
Подъёмник ЮЛАС Мультипаркинг	5241	за 2023г.	527	-	-	-	527
	5251	за 2022г.	527	-	-	-	527
Прочие капитальные вложения	5242	за 2023г.	1 156	58 148	(59 305)	-	-
	5252	за 2022г.	6 005	(4 849)	-	-	1 156
Капитальные вложения в строительство инженерной инфраструктуры	5243	за 2023г.	6 665	139 974	(98 186)	-	48 453
	5253	за 2022г.	-	6 665	-	-	6 665

## 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	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
в том числе:					
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:					
в том числе:					
	5261	-	-	-	-
	5270	-	-	-	-
	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	381 413	368 286	118 432
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	3 677	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	210 548	269 355	114 377
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	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Шевчук Павел Борисович  
(подпись) (подпись/печать)

29 марта 2024 г.

24



### 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 корректура	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура
						первоначальная стоимость	накопленная корректура				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	104 353 599	-	32 204 432	(29 578 058)	(1 395 475)	-	-	106 979 973	(1 395 475)
	5311	за 2022г.	106 897 715	-	16 432 491	(18 976 607)	-	-	-	104 353 599	-
в том числе:											
Акции и вклады	5302	за 2023г.	94 499 926	-	1 130 039	(4 149 989)	(1 395 475)	-	-	91 479 976	(1 395 475)
	5312	за 2022г.	99 434 793	-	5 560 003	(10 494 870)	-	-	-	94 499 926	-
Паи ПИФ	5303	за 2023г.	833 327	-	117 434	-	-	-	-	950 761	-
	5313	за 2022г.	833 327	-	-	-	-	-	-	833 327	-
Суммы выданных займов	5304	за 2023г.	9 020 346	-	30 956 959	(25 428 070)	-	-	-	14 549 235	-
	5314	за 2022г.	6 629 595	-	10 872 487	(8 481 737)	-	-	-	9 020 346	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	36 629 117	(3 000)	39 083 395	(53 387 152)	-	-	-	22 325 360	(3 000)
	5315	за 2022г.	37 162 586	(3 000)	15 459 185	(15 992 653)	-	-	-	36 629 117	(3 000)
в том числе:											
Суммы выданных займов	5306	за 2023г.	36 626 117	-	39 083 395	(53 387 152)	-	-	-	22 322 360	-
	5316	за 2022г.	37 159 586	-	15 459 185	(15 992 653)	-	-	-	36 626 117	-
Прочие	5307	за 2023г.	3 000	(3 000)	-	-	-	-	-	3 000	(3 000)
	5317	за 2022г.	3 000	(3 000)	-	-	-	-	-	3 000	(3 000)
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	140 982 716	(3 000)	71 287 827	(82 965 210)	(1 395 475)	-	-	129 305 333	(1 398 475)
	5310	за 2022г.	144 060 301	(3 000)	31 891 676	(34 969 260)	-	-	-	140 982 716	(3 000)

## 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	20 068 776	20 101 342	13 018 082
в том числе:				
залог долей	5321	19 434 518	19 823 720	12 757 556
залог прав по займам	5322	634 258	277 622	260 526
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326	-	-	-	-
5329	-	-	-	-
Иное использование финансовых вложений				



Руководитель Шевчук Павел Борисович  
(подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

#### 4. Запасы

##### 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	балансовая стоимость						
Запасы - всего	5400	за 2023г.	1 549 394	-	1 549 394	45 461 725	(31 719 265)	-	-	X	15 291 854	-	15 291 854	
	5420	за 2022г.	1 392 488	-	1 392 488	1 839 402	(1 682 496)	-	-	X	1 549 394	-	1 549 394	
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	7 702	-	7 702	35 858	(30 326)	-	-	-	13 234	-	13 234	
	5421	за 2022г.	243	-	243	54 911	(47 452)	-	-	-	7 702	-	7 702	
Готовая продукция	5402	за 2023г.	600 686	-	600 686	7 053 058	(446 221)	-	-	-	7 207 523	-	7 207 523	
	5422	за 2022г.	487 442	-	487 442	602 275	(489 031)	-	-	-	600 686	-	600 686	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	849 616	-	849 616	100 269	(106 629)	-	-	-	843 256	-	843 256	
	5423	за 2022г.	852 786	-	852 786	60 816	(63 986)	-	-	-	849 616	-	849 616	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	88 344	-	88 344	440 353	(436 410)	-	-	-	92 288	-	92 288	
	5424	за 2022г.	52 017	-	52 017	156 945	(120 618)	-	-	-	88 344	-	88 344	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	121 044	(121 044)	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2022г.	-	-	-	773 054	(773 054)	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	79 435	(79 435)	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	188 355	(188 355)	-	-	-	-	-	-	
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция (квартиры, готовые к передаче дольщикам по ДДУ)	5408	за 2023г.	3 046	-	3 046	37 631 707	(30 499 200)	-	-	-	7 135 553	-	7 135 553	
	5428	за 2022г.	-	-	-	3 046	-	-	-	-	3 046	-	3 046	

**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 в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
Залог объектов недвижимости проектов: ЖК TopHills, ЖК Преображение, ЖК RiverSky	5446	6 086 257	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Шевчук Павел Борисович  
 (подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года		выбыло						востановление резерва		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
			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	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	1 313 823	-	21 823	1 732 167	(1 343 687)	-	-	-	(290 863)	-	-	-	-	1 433 264	-
	5521	за 2022г.	1 186 664	-	22 165	749 861	(560 238)	-	-	-	(84 629)	-	-	-	-	1 313 823	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	531 069	-	-	531 069	-	-	-	-	-	-	-	-	531 069	-	-
	5524	за 2022г.	531 069	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по выданным займам	5505	за 2023г.	782 754	-	21 823	1 732 167	(812 618)	-	-	-	(290 863)	X	X	-	1 433 264	-	-
	5525	за 2022г.	655 595	-	22 165	749 861	(560 238)	-	-	-	(84 629)	X	X	-	782 754	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	31 548 148	(26 617)	5 875 713	4 116 580	(16 076 699)	(32 628)	(57 916)	(12 272)	290 863	-	-	-	25 721 976	(84 533)	-
	5530	за 2022г.	29 614 526	(14 345)	25 407 535	4 164 075	(27 646 250)	(76 367)	(12 272)	84 629	-	-	-	-	31 548 148	(26 617)	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	3 718 328	(410)	1 473 335	-	(1 875 269)	(1 011)	24	-	-	-	-	-	3 315 383	(386)	-
	5531	за 2022г.	2 865 766	(246)	3 415 936	-	(2 563 352)	(22)	(164)	-	-	-	-	-	3 718 328	(410)	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	1 247 952	(19 341)	2 350 854	-	(452 108)	(31 391)	2 236	-	-	-	-	-	3 115 307	(17 104)	-
	5532	за 2022г.	1 331 480	(14 099)	1 247 939	-	(1 330 292)	(1 174)	(5 242)	-	-	-	-	-	1 247 952	(19 341)	-
Прочая	5513	за 2023г.	18 475 245	-	2 050 746	-	(8 578 952)	(67)	(60 176)	-	-	-	-	-	11 946 971	(60 176)	-
	5533	за 2022г.	18 753 452	-	20 486 770	-	(20 764 505)	(472)	-	-	-	-	-	-	18 475 245	-	-
Прочие обязательства	5514	за 2023г.	1 159 796	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	1 159 796	-	-
	5534	за 2022г.	1 159 796	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	1 159 796	-	-
Проценты по выданным займам и долговым ценным бумагам	5515	за 2023г.	6 946 827	(6 866)	779	4 116 580	(5 170 369)	(160)	-	-	290 863	X	X	-	6 184 519	(6 866)	-
	5535	за 2022г.	5 504 032	-	256 891	4 164 075	(2 988 102)	(74 699)	(6 866)	-	84 629	X	X	-	6 946 827	(6 866)	-
Итого	5500	за 2023г.	32 861 971	(26 617)	5 897 536	5 848 747	(17 420 386)	(32 628)	(57 916)	X	X	-	-	-	27 155 240	(84 533)	-
	5520	за 2022г.	30 801 190	(14 345)	25 429 700	4 913 936	(28 206 488)	(76 367)	(12 272)	X	X	-	-	-	32 861 971	(26 617)	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		
	Код	Учетная по условиям договора	балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	84 533	-	26 617	-	14 344	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	386	-	410	-	246	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	17 104	-	19 341	-	14 098	-
прочая	5543	67 042	-	6 866	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			списание на финансовый результат	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	79 759 051	47 621 368	809 699	(60 637 210)	-	(3 949 072)	-	-	63 603 855
	5571	за 2022г.	72 979 275	18 536 622	476 037	(8 886 819)	-	(3 346 064)	-	-	79 759 051
в том числе:											
	кредиты										
займы	5552	за 2023г.	3 250 000	1 910 692	-	-	-	(3 250 000)	-	-	1 910 692
	5572	за 2022г.	3 335 489	3 906 122	-	(3 991 611)	-	-	-	-	3 250 000
прочая	5553	за 2023г.	1 461 800	45 710 695	-	(10 494 840)	-	(646 991)	-	-	36 030 664
	5573	за 2022г.	2 809 500	4 630 500	-	(4 863 350)	-	(1 114 850)	-	-	1 461 800
долговые ценные бумаги	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
проценты по долговым ценным бумагам и кредитам со сроком погашения свыше года	5555	за 2023г.	75 000 000	-	-	(50 000 000)	-	-	X	X	25 000 000
	5575	за 2022г.	66 798 045	10 000 000	-	-	-	(1 798 045)	X	X	75 000 000
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5556	за 2023г.	47 251	-	809 699	(142 370)	-	(52 081)	X	X	662 499
	5576	за 2022г.	36 241	-	476 037	(31 858)	-	(433 169)	X	X	47 251
в том числе:											
	кредиты										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	265 341	2 320 955	-	(1 288 519)	(982)	-	-	-	1 296 796
	5581	за 2022г.	264 315	1 954 678	-	(1 936 098)	(17 553)	-	-	-	265 341
авансы полученные	5562	за 2023г.	121 270	1 933 522	-	(1 029 271)	(20)	-	-	-	1 025 502
	5582	за 2022г.	552 967	1 303 770	-	(1 734 879)	(588)	-	-	-	121 270
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	45 992	1 040 537	14	(521 197)	-	-	-	-	565 347
	5583	за 2022г.	66 054	43 249	5 055	(68 366)	-	3 250 000	-	-	45 992
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	1 114 850	-	-	(916 978)	-	646 991	-	-	844 863
	5585	за 2022г.	1 733 238	534 500	-	(2 267 738)	-	1 114 850	-	-	1 114 850
прочая	5566	за 2023г.	47 594	59 071 035	924	(46 371 781)	(436)	-	-	-	12 747 336
	5586	за 2022г.	4 582 916	10 835 589	-	(15 170 911)	(200 000)	-	-	-	47 594
долговые ценные бумаги	5567	за 2023г.	5 527 249	962 240	-	(750 000)	-	-	X	X	5 739 489
	5587	за 2022г.	8 978 704	355 534	-	(5 605 034)	-	1 798 045	X	X	5 527 249
проценты по долговым ценным бумагам и кредитам со сроком погашения до года	5568	за 2023г.	2 296 846	-	11 186 517	(10 347 505)	-	52 081	X	X	3 187 939
	5588	за 2022г.	1 226 414	-	10 943 086	(10 300 651)	(5 172)	433 169	X	X	2 296 846

Расчеты по ФСБУ 25		5569	за 2023г.	3 677	-	-	(3 677)	-	-	X	X	-
	5589	за 2022г.	-	-	3 677	-	-	-	-	X	X	3 677
Итого	5550	за 2023г.	89 181 871	112 949 677	11 997 154	(121 866 137)	(1 437)	X	-	-	-	92 261 126
	5570	за 2022г.	90 383 883	33 567 619	11 424 178	(45 970 496)	(223 313)	X	-	-	-	89 181 871

## 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 — Шевчук Павел Борисович  
(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.



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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	1 543	6 856
Расходы на оплату труда	5620	1 121 270	1 106 560
Отчисления на социальные нужды	5630	245 936	242 073
Амортизация	5640	45 133	55 341
Прочие затраты	5650	756 065	1 478 023
Итого по элементам	5660	2 169 947	2 888 853
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	1 314 556	694 637
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	3 484 503	3 583 490

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



Руководитель Щенюк Павел Борисович  
(подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	80 508	83 597	(90 439)	(698)	72 968
в том числе:						
резерв по отпускам	5701	80 508	83 597	(90 439)	(698)	72 968



Руководитель Шевчук Павел Борисович  
 (подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
5801	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	148 814 248	131 509 798	87 210 285
в том числе:				
5811	5811	-	-	-



Руководитель Шевчук Павел Борисович  
(подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

## 9. Государственная помощь

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



Руководитель Шевчук Павел Борисович  
(подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

## **Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ПАО «ИНГРАД» за 2023 г.**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ПАО «ИНГРАД» за 2023 г., подготовленной в соответствии с Российскими Стандартами бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

Все суммы представлены в тыс.руб., если не указано иное. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

### **I. Общие сведения об организации**

**Полное наименование - Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (далее-Общество)**

**Сокращенное наименование Общества - ПАО «ИНГРАД»**

Общество зарегистрировано 04.09.2002, присвоен ОГРН – 1027702002943. Юридический и фактический адрес местонахождения ПАО «ИНГРАД»: 127006, г. Москва, Краснопролетарская ул, дом №4, комната 38, этаж 5. Изменение места нахождения организации зарегистрировано 11.01.2022 ИФНС №7 по г. Москве с присвоением ИНН/КПП 7702336269/770701001.

Генеральный директор компании – Шевчук Павел Борисович (с 16.10.2023 г. по настоящее время.). Основание: Протокол заседания Совета директоров Общества от 12.10.2023 г. № 32/23. С начала года по 15.10.2023 года Генеральным директором Общества являлся Качура Сергей Анатольевич.

Главный бухгалтер - Дроздова Анна Сергеевна (приказ о вступлении в должность от 07.02.2023 г.)

Общество не имеет филиалов, представительств и обособленных подразделений

Среднесписочная численность работников за отчетный период составила 274 (Двести семьдесят четыре) человека.

Бухгалтерский и Налоговый учет в Обществе ведется с применением программного обеспечения 1С «Предприятие – Бухгалтерский учет 8.3» с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из правил, действующих в РФ в области бухгалтерского учета и отчетности. Отчетность организации составлена в тыс. руб.

Общество подлежит обязательному аудиту за отчетный год. Аудитор Общества: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг». Является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС), основной регистрационный номер записи 11206007662.

В течение отчетного периода чрезвычайные факты хозяйственной деятельности не обнаружены.

Для обеспечения деятельности ПАО «ИНГРАД» (далее – Общество) сформирован Уставный капитал общества в размере **41 220 793** (Сорок один миллиард двести двадцать миллионов семьсот девяносто три) **тысячи рублей**.

Выпущено Акций в количестве 41 220 793 штук номиналом 1 000 руб. По состоянию на 31.12.2023 г. все акции оплачены. Акции Общества котируются на ПАО Московская Биржа. С 30.03.2020 г. внесены изменения в параметры обыкновенных акций Общества, включенных в Третий уровень Списка ценных бумаг, допущенных к торгам в ПАО Московская Биржа:

Параметры ценной бумаги	
Наименование эмитента	Публичное акционерное общество "ИНГРАД"
Наименование / тип ценной бумаги	Акции обыкновенные
Государственный регистрационный номер	1-01-50020-A
ISIN код	RU000A0DJ9B4
Торговый код	INGR

По состоянию на 31.12.2023 года акции на сумму 411 тыс.руб. находятся в собственности Общества.

Регистратором Общества на 31.12.2023 является Акционерное Общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.» Сокращенное фирменное наименование: АО «НРК - Р.О.С.Т.»

Место нахождения регистратора: 107996, Москва, ул. Стромынка, д. 18, корп. 5Б

Почтовый адрес регистратора: 107996, Москва, ул. Стромынка, д. 18, корп. 5Б.

Иные реквизиты регистратора: ОГРН 1027739216757, ИНН 7726030449, лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг № 045-13976-000001 от 03 декабря 2002 г., орган, выдавший лицензию: ФКЦБ России, срок действия- без ограничения.

**Коллегиальный исполнительный орган:**

Уставом Общества коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен

**Лицо, занимающее должность единоличного исполнительного органа Общества на 31.12.2023 г.:**

Шевчук Павел Борисович – Генеральный директор компании.

**Ревизор Общества:** 27 июня 2019 года на годовом общем собрании акционеров Общества (протокол №01-19от 28.06.2019 г.) было принято решение об упразднении Ревизионной комиссии/Ревизора Общества. В 2023 году решение не изменено.

В 2023 году Общество осуществляло следующие виды деятельности:

- деятельность холдинговых компаний;
- деятельность в области аренды и управления собственным недвижимым имуществом;
- деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства.

**Стоимость Чистых активов Общества составляет:**

- на начало отчетного года (на 01.01.2023) - 92 706 706 тыс.руб.;
- на конец отчетного года (на 31.12.2023) – 88 925 533 тыс. руб., что превышает размер уставного капитала на 47 704 740 тыс. руб.;

В декабре 2023 г. завершена процедура реорганизации Общества в форме присоединения к нему дочерних обществ, проведенная на основании Решения о реорганизации ПАО «ИНГРАД» в форме присоединения к нему ООО «Специализированный застройщик Глобал Групп», ООО «Специализированный застройщик Нагорный», ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис» (принято общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД» – Протокол № 02-23 от 05.06.2023 г.). В результате процедуры реорганизации величина уставного, добавочного и резервного капитала Общества осталась неизменной.

## **Принципы учетной политики и система внутреннего контроля**

Учетная политика Общества утверждена приказом Президента ПАО «ИНГРАД» №1/УП от 31.12.2021 г.

Бухгалтерская отчетность за 2023 сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и на основе следующих допущений, установленных в ПБУ «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 г. №106н и закрепленных в действующей учетной политике организации:

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

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости.

Внутренний контроль осуществляется на всех этапах финансово-хозяйственной деятельности общества. На этапе заключения договора проходят согласование в системе электронного документооборота. В зависимости от характера договора (строительный, общехозяйственный, юридическое обслуживание и т.п.) устанавливается маршрут согласования договора и перечень согласующих лиц. Визирование сотрудником службы внутренней безопасности для договоров подряда, поставки, проектирования обязательно. Предоставленные подрядчиками и исполнителями документы также проходят процедуру электронного согласования, при этом документы загружаются в систему с визами ответственных за участок/контрагента/направления сотрудника. Так, для КС2, КС3 к согласованию принимаются только документы со стройплощадок с фактическими объемами подтверждения, с визами непосредственных ответственных лиц. После электронного согласования, документы подписываются и передаются в бухгалтерию, где принимаются к учету.

Сформированные учетные данные и промежуточная отчетность ежеквартально проверяется отделом внутреннего аудита, по существенным операциям предоставляются сканы первичных документов.

При раскрытии информации об отдельных активах и обязательствах (группах активов и обязательств) в бухгалтерской отчетности за отчетный период существенной признается сумма, отношение которой к итогу баланса составляет более 5 процентов.

На 31.12.2023 проведена инвентаризация активов и обязательств (приказ №П-1ИНВ от 29.12.2023), расхождений с данными учёта не установлено.

## 2.1 Отдельные аспекты учетной политики, последовательно применяемой в 2023 году

### 2.1.1 Учет основных средств и незавершенного капитального строительства

Бухгалтерский учет объектов основных средств осуществляется в соответствии с:

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

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

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по видам:

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

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по группам:

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

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

Амортизация основных средств для целей бухгалтерского учета начисляется линейным способом.

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

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

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



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

Основные средства отражены в бухгалтерском балансе по остаточной стоимости.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом. Стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных ценностей.

При невозможности установить стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом, стоимость основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется исходя из стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные объекты основных средств.

### 2.1.2. Учет материально-производственных запасов

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

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

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

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

- готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;

- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;

- готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;

- затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукomплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе - незавершенное производство);

- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;

- объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

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

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

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

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

Учет вложений в оборотные активы связанных со строительством осуществляется:

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

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

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

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

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

• вновь создаваемые временные титульные сооружения и затраты по возведению временных нетитульных сооружений, а также затраты по ликвидации временных сооружений отражаются в составе объектов незавершенного строительства с последующем включением в стоимость объектов строительства;

- прочие затраты, предусмотренные проектно-сметной документацией.

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.

### **2.1.3 Финансовые вложения**

Финансовые вложения отражаются в учете в сумме фактических затрат на их приобретение. 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.

Классификация финансовых вложений на долгосрочные и краткосрочные производится при признании объекта в бухгалтерском учете исходя из соответствия его на момент признания установленным определениям финансовых вложений и критериям их признания.

Переквалификация в краткосрочную Обществом производится, в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается 365 дней. При продлении срока действия договора на срок свыше 365 дней производится переквалификация краткосрочной задолженности в долгосрочную. Проценты по выданным займам начисляются ежемесячно, исходя из процентной ставки, указанной в договоре.

### **2.1.4 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.

### **2.1.5 Учет кредитов и займов**

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную осуществляется в момент, когда по условиям договора займа до возврата основной суммы долга остается 365 дней. При продлении

срока действия договора на срок свыше 365 дней производится переквалификация краткосрочной задолженности в долгосрочную, при продлении договора на срок 365 дней (1 год) переквалификация не производится.

Задолженность по дополнительным расходам по займам (кредитам) отражается Организацией обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

Дополнительные расходы по займам (кредитам) предварительно отражаются Организацией на счете 97 «Расходы будущих периодов».

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов равномерно в течение срока договора займа (кредитного договора).

Проценты по кредитам и займам, начисляются в сроки и по ставкам, установленным договором кредита или займа. Начисление процентов по кредитам и займам производится также на конец каждого отчетного месяца в сумме, относящейся к периоду от даты предыдущего начисления процентов до последнего дня отчетного месяца.

Проценты по займам (кредитам) признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

В соответствии с положениями Закона 214-ФЗ денежные средства дольщиков могут быть использованы застройщиком, в частности, на возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство МКД и иных объектов недвижимости, указанных в Законе 214-ФЗ, такие проценты покрываются за счет средств целевого финансирования путем включения в стоимость указанных объектов.

В остальных случаях (если застройщик получил денежные средства по иным кредитным договорам или договорам займа) суммы процентов не относятся к расходам, осуществляемым за счет средств целевого финансирования.

### **2.1.6 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.

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». 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 понятии, 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.

### **2.1.7 Учет выручки в части выручки застройщика**

Застройщик определяет выручку и финансовый результат по договорам неразрывно связанным со строящимся объектом следующим образом:

В силу пункта 2 ПБУ 2/08 непредъявленная выручка определяется так же и по договорам оказания иных услуг, неразрывно связанных со строящимся объектом.

Так как договоры с долевыми участниками и инвесторами заключаются на протяжении всего цикла строительства объекта, а цена договора зависит от рыночной ситуации и этапов строительства, применительно к деятельности Застройщика достоверное определение финансового результата исполнения договора за какой-то отчетный период определить невозможно.

При этом независимо от предусмотренного договором порядка определения цены необходимыми и достаточными условиями для определения финансового результата исполнения договора являются уверенность, что организация получит экономические выгоды, связанные с договором, и возможность идентификации и достоверного определения понесенных расходов по договору (п. 18 ПБУ 2/08).

В связи, с чем и на основании п. 23 ПБУ 2/08 непредъявленная выручка по вознаграждению Застройщика признается ежеквартально в сумме, равной величине всех понесенных расходов, которые в этот отчетный период считаются возможными к возмещению.

Сумма перерасхода/экономии признается по объекту строительства жилой и коммерческой недвижимости с использованием счета 90 «Продажи» и определяется как разница между суммой финансирования строительства и суммой затрат на строительство (прямых и распределяемых). В рамках строительства одного объекта недвижимости застройщик определяет экономию или перерасход денежных средств участников долевого строительства в целом по объекту недвижимости с учетом ранее признанной условной выручки Застройщика.

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

Политика в области управления рисками, является одним из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля в Обществе, фокусируемая над своевременным выявлением и предупреждением возможных рисков с целью снижения возникновения вероятности факта потенциальных потерь, а также к минимизации размера потерь в случае возникновения такого факта.

Общество может потенциально быть подвергнуто следующим рискам:

### **2.2.1. Рыночные риски**

Зависимость финансового результата/стоимость финансовых инструментов от колебаний рыночной конъюнктуры, инфляционных процессов, а также неблагоприятного изменения процентных ставок.

Общество, при осуществлении своей деятельности, осуществляет своевременные действия, направленные на управление рыночным риском с целью удержать его на приемлемом уровне, при этом оптимизируя получаемую от него выгоду.

### **2.2.2. Риски ликвидности**

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

В целях минимизации указанного риска применяются процедуры бюджетирования, прогнозирования движения денежных средств, составления финансово-производственных планов, позволяющие своевременно выявить недостаток ликвидности и привлечь или перераспределить необходимые финансовые ресурсы, при этом Обществом своевременно выявляются проблемные активы и формируются необходимые резервы.

### **2.2.3. Кредитные риски**

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

В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность, Обществом формируются резервы по сомнительным контрагентам.

#### **2.2.4. Правовые риски**

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

### **III Информация по изменению учетной политики**

В течение 2023 года изменения в Учетную политику не вносились. С 01.01.2024 года введена Учетная политика в новой редакции с учетом стандартов бухгалтерского учёта, обязательных к применению начиная с 2024 года.

### **IV. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА**

#### **4.1 Нематериальные активы (стр. 1110 Бухгалтерского баланса)**

Наличие и движение нематериальных активов, отраженных по стр. 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса, представлено в табличных пояснениях к бухгалтерской отчетности в рекомендованном Минфином составе, из них с показателями : 1.1 «Наличие и движение НМА», 1.5 «Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению НМА».

В 2023 не было существенных изменений строки 1110. Обществом, зарегистрировано несколько товарных знаков, используемых в деятельности Общества.

#### **4.2 Основные средства (стр. 1150 Бухгалтерского баланса)**

По состоянию на 31.12.2023 года проведена плановая инвентаризация основных средств, в т.ч. в отношении имущества присоединенных Обществ. Излишков и недостач не выявлено, передаточные акты подписаны без расхождений.

Основные средства Общества представлены преимущественно «земельными участками для целей строительства».

По группе основных средств «Машины и оборудование» наибольший удельный вес занимают офисная техника и сетевое оборудование.

По группе «Транспортные средства» числятся легковые автомобили.

По группе «Производственный и хозяйственный инвентарь» числится офисная мебель, рекламное оборудование стройплощадок.

По группе «Другие виды основных средств» числятся основные средства, связанные с охраной и безопасностью стройплощадок.

Движение в стоимостном выражении раскрыто в табличных пояснениях к отчету за 2023 год в рекомендованном Минфином составе, из них с показателями: 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.4 «Иное использование основных средств».

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

На конец отчетного года в составе арендованных основных средств у Общества числятся офисные помещения и машиноместа, полученные по договору субаренды с ООО «ИНГРАД Недвижимость». Оценка арендованных основных средств отражена в таблице 2.4 по строке 5283 в размере годовой арендной базовой ставки.

Изменения стоимости основных средств в результате достройки и дооборудования не было.

#### **4.3 Доходные вложения в материальные ценности (стр. 1160 Бухгалтерского баланса)**

Наличие и движение доходных вложений в материальные ценности, отраженных по стр. 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» Бухгалтерского баланса, представлен в таблице 2.1 «Наличие и движение основных средств», пояснений к бухгалтерской отчетности, строки 5220-5222 за 2023 год и сопоставимые показатели за 2022 в строках 5230-5232.

Доходные вложения в материальные ценности представлены на 31.12.2023 следующими группами объектов: нежилыми помещениями офисного назначения, сооружениями электросетевого хозяйства и модульными зданиями офисов продаж и заселения, сдаваемыми в аренду и в обозримом будущем не планируемыми к продаже.

#### **4.4 Финансовые вложения (стр. 1170, 1240 Бухгалтерского баланса)**

Наличие и движение финансовых вложений, отраженных по стр. 1170, 1240 Бухгалтерского баланса, представлен в табличных пояснениях к отчету за 2023 год в рекомендованном Минфином составе, из них с показателями: 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений», 3.2 «Иное использование финансовых вложений».

В составе финансовых вложений существенную долю занимают активы в виде долей в уставных капиталах дочерних компаний.

Обществом в 2023 г. проведена проверка на возможное обесценение финансовых вложений. По результатам начислен резерв на обесценение финансовых вложений в ООО «ЭКО-ЦЕНТР» в связи с решением единственного участника от 12.10.2023 года о ликвидации Общества.

#### **4.5 Запасы (стр. 1210 Бухгалтерского баланса)**

Наличие и движение запасов, отраженных по стр. 1210 Бухгалтерского баланса, представлено в табличных пояснениях к отчету за 2023 год в рекомендованном Минфином составе, из них с показателями: 4.1 «Наличие и движение запасов», 4.2 «Запасы в залоге»

По статье «Товары для перепродажи» учитываются земельные участки, а также машиноместа в жилых комплексах, выкупленные у третьих лиц.

По статье «Готовая продукция» учитываются объекты недвижимости, созданные в результате строительной деятельности компаний Группы Инград (квартиры, нежилые помещения, машиноместа, а также иные объекты коммерческой недвижимости).

#### **4.6 Дебиторская задолженность (стр. 1230 Бухгалтерского баланса).**

Дебиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2023 г. составила 27 070 707 тыс. руб

Наличие и движение дебиторской задолженности, отраженной в Бухгалтерском балансе по стр. 1230 «Дебиторская задолженность», представлен в табличных пояснениях к отчету за 2023 год в рекомендованном Минфином составе, из них с показателями: 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности», 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность»

На величину просроченной дебиторской задолженности создан резерв.

#### **4.7 Прочие активы (стр. 1190, 1260 Бухгалтерского баланса).**

Показатели строки 1190 представлен в табличных пояснениях 2.2 «Незавершенные капитальные вложения».

Состав строки 1260 «Прочие оборотные активы» представлен следующим образом в Таблице 2:

Таблица 2 **Прочие оборотные активы** тыс руб.



Наименование номенклатуры	Сумма
Расходы будущих периодов (неисключительные права для программ ЭВМ)	5 221
Непредъявленная выручка	1 159 805
Объекты инфраструктуры (социальная, инженерная, дорожная), подлежащие передаче органам власти	1 108 095
<b>Итого по стр. 1210</b>	<b>2 273 121</b>

#### 4.8 Капиталы и резервы (стр. 1310, 1350, 1360, 1370 Бухгалтерского баланса).

Размер уставного капитала Общества составляет 41 220 793 тыс. руб. (стр. 1310 Бухгалтерского баланса).

Величина добавочного капитала (стр. 1350 Бухгалтерского баланса) на 31.12.2023 г. составляет 52 370 398 тыс. руб.

В Обществе создается резервный фонд в размере 5% от его уставного капитала. Резервный фонд Общества (стр. 1360 Бухгалтерского баланса) формируется путем обязательных ежегодных отчислений в размере 5% процентов чистой прибыли. На 31.12.2023 г. величина резервного фонда составила 545 275 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) Общества по состоянию на 31.12.2023 г. отражена в размере (5 210 522) тыс.руб. (стр.1370 Бухгалтерского баланса), в т.ч.:

- чистая прибыль отчетного года 279 379 тыс. руб. (стр. 2400 Отчета о финансовых результатах);
- влияние реорганизации 2023 – (4 060 141) тыс.руб.

В 2023 году Общество не распределяло и не выплачивало дивиденды

#### 4.9 Оценочные обязательства и условные факты хозяйственной деятельности (стр. 1540 Бухгалтерского баланса)

Общество создает оценочные обязательства по выплате отпусков работникам. Всего на 31.12.2023 г. величина начисленного обязательства составила 72 968 тыс. руб.

Общество не имеет условных обязательств и условных активов, раскрытие информации о которых предусмотрено ПБУ 8/2010. Наличие оценочных обязательств представлено в таблице 7 «Оценочные обязательства» табличных пояснений к бухгалтерской отчетности за 2023 год.

#### 4.10 Займы, кредиты и затраты по их обслуживанию (стр. 1410, 1510 Бухгалтерского баланса)

Заемные средства представлены в Обществе внешними и внутригрупповыми обязательствами, динамика и структура представлены в таблице 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» табличных пояснений к бухгалтерской отчетности за 2023 год.

##### Долгосрочные заемные средства (стр. 1410 Бухгалтерского баланса)

Долгосрочные заемные средства включают в себя:

- биржевые облигации, размещённые на ПАО «Московская биржа ММВБ-РТС». В обращении на 31.12.2023 года осталось два выпуска на общую сумму 25 000 000 тыс.руб. В течение 2023 года Общество погасило три облигационных выпуска. Информация о выпусках, начисленных купонных доходах и офертах является открытой, доступна на сайте <https://rusbonds.ru> ;
- банковские кредиты и внутрикорпоративные долговые обязательства.

Движение долгосрочной кредиторской задолженности отражено в строках 5551-5576 в форме табличных пояснений 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности».

#### Краткосрочные заемные средства (стр. 1510 Бухгалтерского баланса, тыс. руб.)

На 31.12.2023 ПАО «ИНГРАД» имеет внешние и внутригрупповые обязательства по краткосрочным заемным средствам, состоящие из банковского кредита и внутрикорпоративного долга (займов). Движение краткосрочной кредиторской задолженности показано в строках 5564-5585 и 5567-5588 в форме табличных пояснений 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности»

#### 4.11 Кредиторская задолженность (стр. 1520 Бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31 декабря 2023 года по строке по стр. 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса отражена кредиторская задолженность в размере 15 634 981 тыс. руб.

Движение задолженности отражено по стр. 5566 таблицы 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности».

Просроченной задолженности не имеется, вся задолженность является текущей.

#### 4.12 Обязательства и обременения. Государственная помощь

Общество не являлось в 2023 году получателем государственной помощи.

#### 4.13 Доходы организации (стр. 2110, 2310, 2320, 2340 Отчета о финансовых результатах)

Выручка от реализации товаров (работ, услуг), без НДС (стр. 2110 Отчета о финансовых результатах) составила в 2023 году 12 432 793 тыс. руб. Структура выручки представлена в Таблице 3

Таблица 3

тыс руб.

Выручка ПАО "ИНГРАД"	Выручка от реализации без НДС тыс. руб.
Выручка от реализации недвижимости	12 389 857
Выручка от прочих продаж и услуг	42 936
<b>Итого</b>	<b>12 432 793</b>

Прочие доходы (Таблица 4 - стр. 2320, 2340, 2310 Отчета о финансовых результатах) в 2023 г. составили 6 018 709 тыс. руб. в том числе:

Таблица 4

тыс руб.

Статьи прочих доходов	Сумма без НДС, тыс.руб.	Стр. 2320, тыс.руб.	Стр. 2340,тыс. руб.
Проценты к получению по выданным займам	5 846 618	5 846 618	-
Прочие доходы	172 091	-	172 091
<b>Итого</b>	<b>6 018 709</b>	<b>5 846 618</b>	<b>172 091</b>

В течение отчетного года Общество не принимало участия в совместной деятельности.

#### 4.14 Расходы организации (стр. 2120, 2210, 2220, 2330, 2350 Отчета о финансовых результатах)

Себестоимость продаж, составила 1 435 600 тыс. руб. (стр. 2120 Отчета о финансовых результатах), расшифровка представлена в Таблице 5

Таблица 5

тыс.руб

Статьи затрат	Сумма в тыс. руб.
Себестоимость реализации недвижимости	1 405 265
Себестоимость прочих продаж и оказанных услуг	30 335
<b>Итого по стр. 2120</b>	<b>1 435 600</b>

Управленческие расходы составили 1 969 468 тыс. руб. (стр. 2220 Отчета о финансовых результатах).  
Расшифровка представлена в Таблице 6

Таблица 6 тыс.руб

Статьи затрат	Сумма в тыс. руб.
Расходы на персонал	1 397 699
Расходы на содержание офиса	357 514
Информационно-консультационные услуги	165 424
Прочие расходы	48 831
<b>Итого по стр. 2220</b>	<b>1 969 468</b>

Коммерческие расходы составили 79 435 тыс. руб. (стр. 2210 Отчета о финансовых результатах),  
расшифровка представлена в Таблице 7

Таблица 7 тыс.руб

Статьи затрат	Сумма в тыс. руб.
Агентские вознаграждения	39 105
Реклама и маркетинг	29 709
Прочие расходы на продажу	10 621
<b>Итого по стр. 2210</b>	<b>79 435</b>

Суммарно затраты на производство в разрезе элементов отражены в табличной части пояснений, в  
таблице 7 «Затраты на производство (расходы на продажу)»

Прочие расходы (Таблица 8) (стр.2330 и 2350 Отчета о финансовых результатах) в 2023 г. составили  
14 293 354 тыс. руб. в т.ч.:

Таблица 8 тыс.руб

Статья затрат	Сумма без НДС, тыс. руб.	Стр. 2330, тыс. руб.	Стр. 2350, тыс. руб.
Проценты к уплате по ценным бумагам	9 028 365	9 028 365	-
Проценты к уплате за пользование кредитными, заемными средствами	1 794 710	1 794 710	-
Расходы по продаже прочего имущества (в т.ч. долей в уставном капитале)	1 410 911	-	1 410 911
Прочие расходы (налоги, резервы, прочее)	2 059 367	-	2 059 367
<b>Итого</b>	<b>14 293 353</b>	<b>10 823 075</b>	<b>3 470 278</b>

#### 4.15 Расчеты налога на прибыль

В бухгалтерском учете Общества по каждой операции формируются постоянные и временные разницы.

Под временными разницами понимаются доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую

прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налоговую базу по налогу на прибыль – в другом или в других отчетных периодах, а также результаты операций, не включаемые в бухгалтерскую прибыль (убыток), но формирующие налоговую базу по налогу на прибыль в другом или в других отчетных периодах. Временные разницы определяются исходя из сравнения балансовой стоимости активов и обязательств с их налоговой величиной.

В отчете о финансовых результатах представляется расход по налогу на прибыль, который складывается из текущего и отложенного налога.

Текущий налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Отложенный налог на отчетную дату рассчитывается как произведение сальдо временных разниц и текущей ставки налога на прибыль.

Под постоянными разницами понимаются доходы и расходы, которые принимаются (признаются) в целях одного вида учета и никогда не принимаются (признаются) в целях другого вида учета (бухгалтерский и налоговый учет). Эти расходы и доходы приводят к образованию постоянных налоговых расходов и доходов, которые в свою очередь увеличивают или уменьшают налоговые платежи по налогу на прибыль.

В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются развернуто, соответственно в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Ставка расчета отложенных и постоянных налоговых разниц составляет 20%.

Возникновение временных разниц (вычитаемые разницы, формирующие отложенные налоговые активы) связано с получением в будущем экономической выгоды, в виде уменьшения платежей в бюджет по сравнению с суммой налога, исчисленной от бухгалтерской прибыли.

Отложенные налоговые активы суммарно несущественно снизились на 60 909 тыс. руб

Временные разницы (налогооблагаемые разницы, формирующие отложенные налоговые обязательства), приводят к образованию отложенного налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые обязательства суммарно увеличились на 29 896 тыс.руб.

## **V. Прочая информация, требующая раскрытия в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2023 г.**

### **5.1 Аффилированные лица**

Полный список аффилированных лиц размещен на ресурсе:  
<https://www.e-disclosure.ru/>

### **5.2 Прибыль на одну акцию**

Прибыль отчетного периода составила 279 379 тыс.руб.

Средневзвешенное количество обыкновенных обращающихся акций за 2023 г. составило 41 220 793 шт.

Базовая прибыль на акцию составила 0,007 тыс.руб.

### **5.3 Информация о связанных сторонах**

Конечным бенефициаром является Авдеев Роман Иванович.

Существенные операции с дочерними компаниями представлены следующими данными:

Таблица 9

Наименование вида операций	Сальдо по активу баланса на 31.12.2022	Сальдо по пассиву баланса на 31.12.2022	Операции по активу баланса за 2023 год	Операции по пассиву баланса за 2023 год	Сальдо по активу баланса на 31.12.2023	Сальдо по пассиву баланса на 31.12.2023
<b>ООО "ВАЛЬДА"</b>						
Займы выданные	2 595 595	0	3 445 038	2 869 335	3 171 298	0
<b>ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВЯТСКАЯ"</b>						
Займы выданные	1 500 424	0	4 976 404	287 897	6 188 932	0
Выручка/Продажи	960 330	0	0	0	960 330	0
Прочие расчеты	1 010 623	0	0	7 000	1 003 623	0
<b>ООО "ИНГРАД-КАПИТАЛ"</b>						
Полученные услуги	0	17 870	18 572	4 789	1 152	5 239
Займы полученные	0	0	1 109 656	7 969 229	0	6 859 573
Займы выданные	3 549 608	0	275 553	3 825 161	0	0
Прочие расчеты	10 722 400	0	0	242 400	10 480 000	0
<b>ООО "КЛИНСЕЛЬХОЗАГРО"</b>						
Займы выданные	2 592 858	0	13 371 576	15 736 547	227 887	0
<b>ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛУЖНЕЦКАЯ"</b>						
Займы полученные	0	0	0	11 016 907	0	11 016 907
Займы выданные	5 218 853	0	4 576 440	6 517 717	3 277 576	0
<b>АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАТУАР"</b>						
Полученные услуги	0	988	0	0	0	988
Выручка/Продажи	418 655	0	39 416	457 896	175	0
Займы полученные	0	0	2 273 841	8 432 669	0	6 158 828
Займы выданные	114 932	0	3 081	118 031	0	0
Прочие расчеты	3 566 326	0	7 067	3 573 393	0	0
<b>ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ФИЛАТОВ ЛУГ"</b>						
Займы полученные	0	0	0	4 176 513	0	4 176 513
Займы выданные	9 435 026	0	615 277	0	10 050 303	0
Прочие расчеты	0	0	0	10	0	10
<b>АОО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНГРАД""</b>						
Выручка/Продажи	0	0	1 130 181	1 130 181	0	0
Займы полученные	0	0	5 298 909	5 298 909	0	0
Займы выданные	3 216 004	0	4 357 751	7 426 370	147 385	0
<b>ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ФОРТУНА"</b>						
Выручка/Продажи	10 565	0	305	0	10 870	0
Займы выданные	2 147 527	0	11 622 940	8 966 828	4 803 639	0

Операции с другими связанными сторонами незначительны.

Краткосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу в 2023 г. (оплата труда, бонусы, премии и т.п.) составили 322 728,7 тыс.руб., сумма страховых взносов составила 49 639 тыс.руб.

Долгосрочные вознаграждения не начислялись и не выплачивались.

В 2023 году дивиденды Обществом не начислялись и не выплачивались.

#### 5.4 Информация по сегментам

Основой для определения отчетных сегментов, является информация о продукции Общества, а также об оказываемых Обществом услугах.

Общество ведет деятельность на территории г. Москвы и Московской области и рассматривает ее как единый географический сегмент.

Общество не ведет совместной деятельности.

## 5.5 События после отчетной даты

События после отчетной даты, требующие раскрытия или повлиявшие на отчетность Общества за 2023 г.:

- В январе 2024 г. завершена реорганизация в форме присоединения ООО «Специализированный застройщик КАТУАР». Влияние реорганизации на капитал составило значение 1 358 933 тыс. руб.;
- в первом квартале 2024 г. Общество произвело выкуп и погашение оставшихся облигационных займов на общую сумму 24 996 743 тыс. руб. В обращении осталось 3 257 облигаций на сумму 3257 тыс. руб у физических лиц. Погашение выполнено в рамках комплексного процесса реструктуризации корпоративного долга и оптимизации проектного финансирования.

## 5.6 Непрерывность деятельности

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2023г. – 88 925 533 тыс. руб., что значительно превышает размер уставного капитала: на 47 704 740 тыс. руб. Это позволяет сделать вывод об отсутствии неопределенности в способности Общества продолжать свою деятельность в ближайшем будущем непрерывно.

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению, не привели к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность.

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2023 году. В своей оценке Общество исходит из того, что экономическая ситуация внутри страны позволит не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья. Общество не предполагает прекращение своей деятельности или прекращение какого-либо сегмента деятельности в 2024 г.

Существенных активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, не имеется.

## 5.7 Инвентаризация активов и обязательств.

Инвентаризация проведена Обществом по состоянию на 31.12.2023 года. При присоединении ООО «Специализированный застройщик «ГЛОБАЛ ГРУПП», ООО «Специализированный застройщик «НАГОРНЫЙ», ООО «Специализированный застройщик «ЭКО-ПОЛИС», инвентаризация активов и обязательств реорганизованных Обществ проведена Обществом (правопреемником) на дату присоединения.

## 5.8. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности прежде всего созданием культурной среды, пропагандирующей честность, ответственность и качество исполнения.

Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Обществе обеспечивается системой внутреннего контроля путем:

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;
- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии с правилами документооборота;

- проведение сверок с контрагентами;
- проведение инвентаризации активов и обязательств;
- анализ жалоб, претензий, судебных разбирательств;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

### **5.9 Исправление ошибок**

Общество не исправляло в 2023 г. существенные ошибки.

### **5.10 Информация об экологической деятельности**

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в 2023 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

### **5.11 Прочая информация**

Вознаграждение аудиторской организации по проведению аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества составило сумму в размере:

- за 2022 г. – 1 080 тыс.руб.;
- за 2023 г. – 1 242 тыс.руб.

Общество не осуществляло валютных и неденежных операций.

Генеральный директор  
«29» марта 2024 года.



Шевчук П.Б.

Пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью 15 лист 06

Генеральный директор  
ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»



Агаркова Ю.А.

A handwritten blue mark or signature in the bottom left corner of the page.

A handwritten blue mark or signature in the bottom right corner of the page.