

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  
Акционерного общества  
«Специализированный застройщик  
«Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций»

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности акционерного общества «Специализированный застройщик «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций», 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 краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение акционерного общества «Специализированный застройщик «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» по состоянию на «31» декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу 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.

### **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на раздел 5.14. «События после отчетной даты» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 г., в котором указано, что ООО «ПИК-Корпорация» (доля владения 100 % в уставном капитале ООО «ПИК-Инвестпроект» - материнской компании Общества) включено в список SDN (Special Designated Nationals) Минфина США в рамках санкций, введенных против России 23 февраля 2024 года. Руководством в связи с возникшими событиями проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2024 году. В своей оценке Общество исходит из того, что данное событие не будет оказывать существенное влияние на деятельность Общества.

Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

### **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной 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.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, 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 отчетности.

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

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;

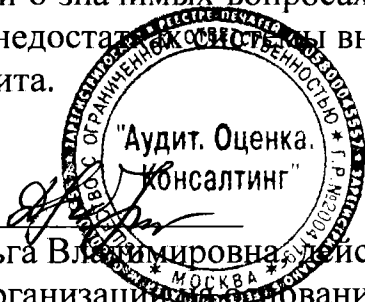
б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

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, и, 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 руководством и лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита и о значимых вопросах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.



Дмитриева Ольга Владимировна, действующая от имени аудиторской организации на основании доверенности от 09.01.2024 № 3, руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение, ОГРН 21206005964

«11» марта 2024 г.

**Сведения об аудируемом лице**

Наименование: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 13.12.2010 г. и присвоен государственный регистрационный номер 5107746016021.

Местонахождение: 107497, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Гольяново, ул. Амурская, д. 7, стр. 3

**Сведения об аудиторе**

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 12.11.2002 г. 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.

		Коды
		<b>0710001</b>
		31   12   2023
Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЛОСИНООСТРОВСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И КОНСТРУКЦИЙ"</b>	по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ
Местонахождение (адрес)	<b>107497, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Гольяново, ул Амурская, д. 7, стр. 3</b>	

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО «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	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	6 229	30 500	11 902
	в том числе:				
	Здания и сооружения	11501	5 578	7 887	10 571
	Машины и оборудования	11502	99	191	282
	Другие виды основных средств	11503	552	784	1 049
	Строительство объектов основных средств	11504	-	21 638	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	4 409 000	2 550 000	-
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	28 178	26 138	9 324
	в том числе:				
	ОНА по основным средствам	11801	97	97	97
	ОНА по оценочным обязательствам и резервам	11802	16 365	146	123
	ОНА по резервам по сомнительным долгам	11803	1 969	1 972	1 972
	ОНА по расходам будущих периодов	11804	32	80	127
	ОНА по прочим расходам	11805	8 791	23 766	1 494
	ОНА по плановым расходам ИДП	11806	924	-	5 413
	ОНА по арендным обязательствам	11807	-	77	98
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>4 443 408</b>	<b>2 606 638</b>	<b>21 227</b>

<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
3.7	Запасы	1210	13 622 394	13 579 354	9 594 203
	в том числе:				
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	-	-	10
	Незавершенное производство	12102	2 249	2 890	195 839
	Затраты на строительство и проектирование	12103	13 509 257	13 338 866	7 597 681
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12104	110 888	237 011	1 800 096
	Товары	12105	-	587	577
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.9	Дебиторская задолженность	1230	436 947	151 422	86 959
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	3	245	191
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	27 371	4 201	3 671
	Расчеты по налогам и сборам	12303	113 788	44	44
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	13	87	129
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12305	295 747	146 820	82 899
	Расходы по оплате труда	12306	25	25	25
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 248 062	2 000 000	2 000 000
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 169 460	145 799	218 431
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	1 169 460	145 799	218 431
3.12	Прочие оборотные активы	1260	14	12	12
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	14	12	12
	Итого по разделу II	1200	17 476 876	15 876 587	11 899 606
	<b>БАЛАНС</b>	1600	21 920 284	18 483 225	11 920 833

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>				
3.13	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	193 578	193 578	193 578
	в том числе:				
	Прочий капитал	13101	193 578	193 578	193 578
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
3.13	Резервный капитал	1360	9 677	9 677	9 677
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	13601	9 677	9 677	9 677
3.13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 236 449	2 111 879	31 842
	Итого по разделу III	1300	1 439 704	2 315 134	235 096
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.16	Заемные средства	1410	2 809 723	12 225 500	3 960 037
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	2 808 885	12 170 287	3 954 125
	Долгосрочные займы	14102	590	47 000	437
	Проценты по долгосрочным займам	14103	247	8 213	5 475
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	57 098	26 432	10 083
	в том числе:				
	ОНО по основным средствам	14201	11	90	241
	ОНО по прочим расходам	14202	57 087	26 342	9 840
	ОНО по издержкам обращения	14203	-	-	2
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	500 329	500 703	500 787
	в том числе:				
	Расчеты по договорам соинвестирования	14501	500 329	500 329	500 329
	Расчеты по аренде (ФСБУ 25)	14502	-	374	457
	Итого по разделу IV	1400	3 367 150	12 752 635	4 470 908
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.19	Заемные средства	1510	43 957	148 016	7 487
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	43 957	148 016	7 487
3.20	Кредиторская задолженность	1520	14 642 693	1 556 228	6 405 678
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	36 818	245 127	33 210
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	23 416	62 078	245 477
	Расчеты по налогам и сборам	15203	298 546	491 855	55 537
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	34	122	29
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15205	-	-	66
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	34 468	113 603	101 812
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15207	12 408 358	396 429	3 816 687
	Расчеты с учредителями	15208	1 841 052	247 014	2 152 860
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	2 426 781	1 711 212	801 664
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	836	732	617
	Резервы ИДП	15402	4 619	-	27 062



	Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	15403	2 233 921	1 710 480	773 986
	Резервы предстоящих расходов прочие	15404	187 405	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	17 113 430	3 415 456	7 214 829
	<b>БАЛАНС</b>	1700	21 920 284	18 483 225	11 920 833



Руководитель

(подпись)

**Власов Сергей Евгеньевич**

(расшифровка подписи)

6 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЛОСИНООСТРОВСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И КОНСТРУКЦИЙ"</b>	ИНН	03990150		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7715842640		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
4.1	Выручка	2110	2 885 915	4 784 227
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(1 150 878)	(155 791)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 735 037	4 628 436
4.3	Коммерческие расходы	2210	-	(2 017 766)
4.4	Управленческие расходы	2220	(7 780)	(8 755)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 727 257	2 601 915
4.5	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	185 358	168 984
4.5	Проценты к уплате	2330	(35 517)	(38 131)
4.5	Прочие доходы	2340	185 035	62 433
4.5	Прочие расходы	2350	(422 979)	(195 161)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 639 154	2 600 040
	Налог на прибыль	2410	(328 133)	(519 996)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(299 508)	(520 461)
	отложенный налог на прибыль	2412	(28 625)	465
	Прочее	2460	(106 413)	(7)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 204 608	2 080 037

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	1 204 608	2 080 037
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	1	1
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель Власов Сергей Евгеньевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

6 марта 2024 г.

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

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЛОСИНООСТРОВСКИЙ ЗАВОД  
СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И КОНСТРУКЦИЙ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Непубличные 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		
0710004		
31	12	2023
03990150		
7715842640		
71.12.2		
12267	16	
384		

**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	193 578	-	-	9 677	31 841	235 096
<b>За 2022 г.</b>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	2 080 038	2 080 038
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	2 080 038	2 080 038
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	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

12

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	193 578	-	-	9 677	2 111 879	2 315 134
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 204 608	1 204 608
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 204 608	1 204 608
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	-	-	-	-	(2 080 038)	(2 080 038)
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	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(2 080 038)	(2 080 038)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	193 578	-	-	9 677	1 236 449	1 439 704

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 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	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
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	1 439 705	2 315 134	235 096



Руководитель Власов Сергей Евгеньевич  
 (подпись) (расшифровка подписи)

6 марта 2024 г.

91

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

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЛОСИНООСТРОВСКИЙ ЗАВОД  
СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И КОНСТРУКЦИЙ"**  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального  
подрядчика**  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Непубличные акционерные  
общества** / **Частная собственность**

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
03990150		
7715842640		
71.12.2		
12267	16	
384		

Единица измерения: в тыс. рублей

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	4 028 900	984 691
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3 900 371	910 645
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	128 529	74 046
Платежи - всего	4120	(4 509 175)	(7 184 676)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(712 909)	(681 832)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 897)	(1 607)
процентов по долговым обязательствам	4123	(61 347)	(7 649)
налога на прибыль организаций	4124	(500 263)	(41 843)
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	(1 933 785)	(6 266 771)
прочие платежи	4129	(1 298 974)	(184 974)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(480 275)	(6 199 985)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	12 836
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	12 836
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 859 000)	(2 550 000)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 859 000)	(2 550 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 859 000)	(2 537 164)



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	5 349 853	11 040 847
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	5 349 853	11 040 847
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 986 917)	(2 376 331)
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	(486 000)	(1 905 846)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 500 917)	(470 485)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 362 936	8 664 516
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	1 023 661	(72 633)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	145 799	218 432
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	1 169 460	145 799
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Власов Сергей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

6 марта 2024 г.

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к Бухгалтерскому балансу**  
**и Отчету о финансовых результатах**  
**АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЗСМИК" за 2023 год**

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

**1. Общие сведения о деятельности Общества**

**1.1 Полное фирменное наименование:**

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛОСИНООСТРОВСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И КОНСТРУКЦИЙ"

**1.2 Сокращенное наименование:**

АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЗСМИК" далее по тексту «Общество».

**1.3 Место нахождения Общества:**

Юридический адрес: 107497, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Гольяново, ул Амурская, д. 7, стр. 3  
 Адрес для переписки: 107497, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Гольяново, ул Амурская, д. 7, стр. 3

**1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:**

13.12.2010 ОГРН 5107746016021

**1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:**

Отсутствует

**1.6 Сведения об учете в налоговом органе:**

ИНН 7715842640 КПП 771801001

**1.7 Сведения об основных видах деятельности:**

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, Полярная, 25.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Полярная, 25», расположенный по строительному адресу: г. Москва, Полярная, 25.

Финансирование проекта осуществляется за счет средств: привлеченных по договорам участия в долевом строительстве и/или с использованием спецсчетов/кредитных и заемных средств.

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Полярная, 25», строительство которых осуществлялось в 2023 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Башня, корп. 6	№ 77-221000-017446-2018 от 27.06.2018	№ 77-221000-010876-2022 от 03.08.2022
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Башня, корп. 5	№ 77-221000-017449-2018 от 27.06.2018	№ 77-221000-009785-2020 от 07.12.2020
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Башня, корп. 4	№ 77-221000-017448-2018 от 27.06.2018	№ 77-221000-010311-2021 от 24.09.2021
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Башня, корп. 3	№ 77-221000-017447-2018 от 27.06.2018	№ 77-02-011235-2023 от 17.01.2023
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 2, корп. 2.1	№ 77-221000-017473-2018 от 28.06.2018	№ 77-02-011790-2023 от 15.12.2023
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 2, корп. 2.3	№ 77-221000-017473-2018 от 28.06.2018	№ 77-02-011790-2023 от 15.12.2023
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 1, корп. 1.3	№ 77-221000-017106-2018 от 24.05.2018	№ 77-221000-009654-2020 от 22.09.2020

г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 1, корп. 1.2	№ 77-221000-015006-2017 от 03.08.2017	№ 77-221000-009128-2019 от 30.09.2019
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 1, корп. 1.1	№ 77-221000-015005-2017 от 03.08.2017	№ 77-221000-009130-2019 от 30.09.2019
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, многоуровневая автостоянка на 300 м/м, корпус Гр3	№ 77-221000-018517-2019 от 10.10.2019	№ 77-221000-009954-2021 от 11.03.2021

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:  
71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

**1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:**  
1 чел.

**1.9 Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов:**

Власов Сергей Евгеньевич - Генеральный директор. Избран решением внеочередного общего собрания участников Общества от 13.09.2017г., приказ о вступлении в должность от 15.09.2017г. лист записи в ЕГРЮЛ за № 7177748091272 от 22.09.2017г., трудовой договор заключен 15.09.2017 сроком на 3 (три) года.

Решением внеочередного общего собрания акционеров Общества от 14.09.2023г продлены полномочия Власов Сергей Евгеньевич, трудовой договор заключен 15.09.2023 сроком на 3 (три) года.

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, обязанности главного бухгалтера возложены на Генерального директора.

**1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):**

отсутствуют

**1.11 Сведения об обособленных подразделениях:**

отсутствуют

**1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:**

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 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.

**1.13 Сведения об Отчетности:**

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

**1.14 Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:**

Аудитор компании: ООО "Аудит. Оценка. Консалтинг"

Место нахождения: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, этаж. 2, комн. 7 ОГРН1027739541664 ИНН7714176877, КПП772201001

**1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:**

В 2023 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

**1.16 Информация об Уставном капитале:**

Уставный капитал Общества составляет 193 577 700 (Сто девяносто три миллиона пятьсот семьдесят семь тысяч семьсот рублей).

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Общество не производило в отчетном периоде дополнительную эмиссию обыкновенных акций. Общество также не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенных акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением количества обыкновенных акций. Поэтому Общество не составляет расчет разводненной прибыли на акцию.

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
2 023 год	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	193 577 506	99,9999
2 023 год	ПИК СЗ ПАО	194	0,00001
<b>ИТОГО</b>		<b>193 577 700</b>	<b>100</b>

Количество акций, выпущенных акционерным обществом и полностью оплаченных: 1 935 777

Количество акций, выпущенных, но не оплаченных или оплаченных частично: 0

Номинальная стоимость акций, находящихся в собственности Общества и ее дочерних и зависимых организаций: 1 рубль

Реестродержатель акций Общества: АО ВТБ Регистратор Сайт [www.vtbreg.ru](http://www.vtbreg.ru)

## 2. Раскрытие информации об Учетной политике

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется специализированной организацией. Учет ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 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.

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 2 от 30.12.2022. Учетная политика действует начиная с 01.01.2023.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции Общества.

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).
- учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой признается сумма, отношение которой к итогу баланса за соответствующий год составляет более 5-ти процентов.

В течение 2023 года изменения в Учетную политику не вносились.

**Информация по изменению показателей на 31.12.2023 в связи с изменением учетной политики: (в тыс.руб.)**

Объекты учета отсутствуют.

## Основные положения

### Учет Основных средств

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве ОС, если в отношении такого актива одновременно выполняются следующие условия (п.4 ФСБУ 06/2020):

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить Обществом экономические выгоды (доход) в будущем.

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. При этом активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства» признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2020).

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, первоначальной стоимостью до 100 000 (сто тысяч рублей включительно), признается несущественным активом.

Затраты на приобретение, создание несущественных активов признаются расходами периода, в котором такие активы приобретены (сформирована стоимость ОС). Контроль за наличием и движением несущественных активов ведется на забалансовом счете «МЦ» по местам хранения, использования и материально ответственным лицам (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

Основные средства, приобретенные для предоставления за плату во временное пользование, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

Учет права пользования активом ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

При условии определения арендной платы за пользование активами на основе кадастровой стоимости требования ФСБУ 25/2018 к таким договорам не применяются, так как такие платежи фактически установлены в переменной сумме, при этом их размер не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам).

Также не применяются нормы ФСБУ 25/2018 по договорам ограниченного пользования земельным участком (сервитут), так как в целях бухгалтерского учета сервитут не является арендой.

Расходы в виде коммунальных платежей (переменные платежи) не учитываются при оценке задолженности по аренде.

Ставка дисконтирования принимается равной размеру средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях на аналогичный срок (п. 15 ФСБУ 25/2018).

### Учет запасов

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Общество классифицирует Запасы на следующие виды (п.3, п. 5 ФСБУ 5/2019):

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;

- Незавершенное производство;

- Прочие запасы.

Единицей учета Запасов является номенклатурный номер материального запаса (п. 6 ФСБУ 5/2019).

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Товары, учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары». Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях.

Готовая продукция, учитывается по фактической себестоимости на счете 37 и 19.37.

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36.01 и 19.36;

- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);

- остатки по счетам 20, 44;

- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые на счете 08, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

## Учет ИДП

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора.

Затраты Общества по строительству в рамках инвестиционных договоров, договоров долевого участия и связанные с получением доходов от инвестиционной деятельности группируются на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости активов к продаже и затрат по целевому финансированию строительства по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется по статьям:

- прямые затраты по объекту ИДП;

- прямые распределяемые затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);

- затраты на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);

- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;

- затраты по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Учет затрат на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

Прямые затраты по объектам ИДП группируются на счете 36.01.1 «Прямые затраты по объектам ИДП».

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые затраты по корпусу (объекту ИДП), а также затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП).

Также на отдельных объектах ИДП учитываются затраты на возведение следующих инженерных объектов:

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);

- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;

- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства по ДДУ (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно. Площади определяются в соответствии с экспликацией помещений, проектной декларацией и заключенными договорами участия в долевом строительстве.

В целях расчета, в общую площадь всех объектов ИДП в застройке не включаются площади встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, отдельно стоящих паркингов.

Под общей площадью объекта ИДП понимается полезная площадь корпуса, имеющая коммерческое назначение, которая считается как площадь объектов недвижимости, входящих в данный объект ИДП, без учета площадей общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д.

При следующем распределении общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов по бюджету используется общая сумма расходов на уровне строительной площадки, микрорайона, очереди и дома за весь период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Затраты на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта (СКБ) распределяются между всеми объектами ИДП пропорционально доле жилой площади объекта ИДП и апартаментов в жилой площади и апартаментов всех объектов ИДП в застройке.

В инвестиционную стоимость отдельно стоящих объектов СКБ включаются только прямые затраты Общества по объекту СКБ. В инвестиционную стоимость встроенного объекта СКБ включаются прямые затраты Общества по встроенному объекту СКБ и затраты по объекту ИДП (корпус), в который встроен объект СКБ, распределенные пропорционально отношению площади объекта обременения (СКБ) к общей площади корпуса (с учетом встроенного СКБ).

При следующем распределении расходов на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов СКБ на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов по СКБ за период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

Затраты общеплощадочные, микрорайонные, очередные распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения, апартаменты, встроенное коммерческое СКБ.

Затраты общедомовые распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, апартаменты, кладовые помещения, нежилые помещения, гаражи, мото и машино-места.

Распределение расходов по видам недвижимости производится пропорционально площади всех объектов недвижимости соответствующего вида в общей площади всего объекта ИДП.

Под площадью объекта недвижимости понимается полезная (продаваемая) площадь конкретного помещения по результатам обмеров БТИ, без учета площади мест общего пользования – лестничные марши, лифтовые шахты, чердачные и подвальные помещения и т.д.



По итогам распределения затраты списываются со счета 36.01 «Фактические Затраты по ИДП» на счет 36.02 «Затраты по видам ИДП».

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - по объектам, предназначенным для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - по объектам, предназначенным для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

После определения стоимости строительства производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» и «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

### Учет Доходов и Расходов

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- вознаграждение застройщика по договору долевого участия и/или по инвестиционному договору;
- доходы от реализации объектов недвижимости (в виде готовой продукции и/или товаров);
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ № 32н от 06.05.1999г, учет доходов от продажи товаров (объектов недвижимости) – в соответствии с МСФО (IAS) 18 «Выручка». Применение международного стандарта обусловлено предоставлением более широкого и менее формального набора условий, чем перечень условий признания выручки при продаже недвижимости, предусмотренный требованиями российского законодательства.

По МСФО (IAS) 18 «Выручка» моментом признания выручки от продажи товаров (работ, услуг, включая объекты недвижимости) является дата:

- передачи покупателю значительных рисков на предмет продажи;
- отказ от участия в управлении в той степени, которая обычно ассоциируется с правом собственности, и от контроля за проданным;
- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные с операцией, поступят продавцу.

Согласно российскому законодательству, помимо указанных условий для признания выручки от продажи недвижимости необходима регистрация покупателем права собственности на объект.

Общество определяет момент признания выручки от продажи объектов недвижимости по дате акта приема-передачи.

При отсутствии акта приема-передачи выручка от реализации объектов недвижимости признается на более раннюю из дат:

- даты вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.
- даты регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, доходом/убытком признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ).



Финансовый результат в виде экономии (разницы) определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством ИДП (корпуса в целом), с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ и отражается на счетах учета выручки (расходов) по обычным видам деятельности.

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, (работ, услуг) в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть вне зависимости от поступления денежных средств или иного имущества в оплату за проданный товар.

Доход от реализации ценных бумаг признается на дату регистрации в реестре ценных бумаг, либо на дату, определенную договором. Права по бездокументарным акциям переходят к приобретателю с момента внесения лицом, осуществляющим учет прав на акции, соответствующей записи по счету приобретателя (п. 2 ст. 149.2 ГК РФ).

Доход от реализации имущественных прав признается на дату регистрации в едином государственном реестре юридических лиц, либо на дату, определенную договором.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

Прочими признаются доходы в виде процентов по займам выданным, депозитам, размещенным в финансовых организациях, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, от продажи основных средств и иных активов, а также штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы списанной кредиторской и дебиторской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

Учет расходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина РФ № 33н от 06.05.1999г.

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Бухгалтерский учет расходов ведется по видам деятельности. Обеспечивается отдельный учет собственных затрат и затрат, осуществляемых в рамках целевого финансирования объектов ИДП.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, формирующие себестоимость оказываемых работ, услуг, выпуска готовой продукции;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы;
- прочие прямые расходы.

Расходы признаются в том периоде, в котором имели место независимо от даты поступления денежных средств.

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчете 44.04 и списываются в уменьшение вознаграждения Застройщика. В Отчете о финансовых результатах данные расходы отражаются в строке 2120 «Себестоимость продаж».

В периодах отсутствия выручки по указанным производственным видам деятельности суммы таких расходов на конец месяца образуют дебетовое сальдо на счете 44.03 и 44.04 и формируют стоимость незавершенного производства.

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты); проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных Обществом убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

### **Учет кредитов и займов**

Учет займов и кредитов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяются в зависимости от срока погашения согласно условиям договора на:

- краткосрочные - сроком менее 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные - сроком более 12 месяцев после отчетной даты.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 12 месяцев, то долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную. В случае заключения соглашений о продлении срока возврата задолженности более чем, через 12 месяцев после отчетной даты, краткосрочная задолженность переводится в долгосрочную.

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;
- накопленный купонный доход;
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и размещением заемных обязательств.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Проценты, по целевым займам и кредитам, полученные для целей реализации Инвестиционно-девелоперских проектов в рамках Федерального закона от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНС или получено РНС, или получено разрешенное использование по земельному участку под строительство).

Для начисления процентов используется счет 36.66.1 «Проценты по целевым кредитам по ИДП». После получения РНВ на определенный Объект ИДП, проценты прекращают включаться в стоимость данного Объекта ИДП с первого числа месяца, следующего за месяцем получения РНВ.

После получения РНВ на все Объекты ИДП по проекту в целом, проценты начисляются на счет 91 «Прочие расходы».

### **Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы**

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов Общества производится в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010. «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденного Приказом Минфина № 167н от 13.12.2010г.

Общество признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по выплате ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- по гарантийному обслуживанию и гарантийному ремонту;
- по судебным искам;
- по налоговым спорам;
- по расходам на восстановление окружающей среды;
- другие оценочные обязательства, существующие на отчетную дату (например, резерв по заведомо убыточному договору и т.д.).

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

- по плановым расходам на реализацию ИДП;
- по выплате доли города в натуральном выражении;
- по созданию объектов СКБ.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошедших событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство отражает сумму расходов, которые понадобятся, чтобы погасить обязательства.

Общество создает оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт. Размер резерва рассчитывается, исходя из ожидаемой суммы расходов, равной фиксированному проценту от стоимости реализованного объекта по договору (ДДУ, ДКП) = 10 %. Резерв начисляется по каждому объекту с гарантийными обязательствами на дату его реализации и списывается на себестоимость проданных Объектов недвижимости.

Резерв по судебным искам признается в случае, когда Общество выступает ответчиком в суде по иску и, по мнению юристов, вероятность выплат со стороны Общества истцу является высокой (более 50%), за исключением случаев, когда его величина таких выплат не может быть с надежностью оценена. Резерв признается как величина иска, умноженная на % вероятности итоговой суммы иска. Сумма резерва относится на прочие расходы текущего периода.

В соответствии с ПБУ\_8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

### **3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса**

Используемые сокращения:

- БУ – бухгалтерский учет
- НУ – налоговый учет
- ИДП – инвестиционно-девелоперский проект
- НДС – налог на добавленную стоимость
- МПЗ – материально-производственные запасы
- ДКП – договор купли-продажи
- ПДКП – предварительный договор купли-продажи
- ОНА – отложенные налоговые активы
- ОНО – отложенные налоговые обязательства
- УК – уставный капитал
- ПО – программное обеспечение
- ППА – права пользования предметом аренды

**Внеоборотные активы**

**3.1. Расшифровка стр. 1110 «Нематериальные активы» (тыс. руб.)**

Объекты учета отсутствуют.

**3.2. Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» (тыс. руб.)**

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
<b>Здания, в том числе:</b>	<b>4 842</b>	<b>6 525</b>	<b>8 225</b>
первоначальная стоимость	17 198	17 198	20 703
накопленная амортизация	(12 356)	(10 673)	(12 478)
<b>Сооружения, в том числе:</b>	<b>736</b>	<b>989</b>	<b>1 888</b>
первоначальная стоимость	2 129	2 179	6 978
накопленная амортизация	(1 393)	(1 190)	(5 090)
<b>Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:</b>	<b>99</b>	<b>191</b>	<b>282</b>
первоначальная стоимость	465	465	690
накопленная амортизация	(366)	(274)	(408)
<b>Офисное оборудование, в том числе:</b>	<b>335</b>	<b>459</b>	<b>616</b>
первоначальная стоимость	899	1 011	1 161
накопленная амортизация	(564)	(552)	(545)
<b>Производственный и хозяйственный инвентарь, в том числе:</b>	<b>217</b>	<b>325</b>	<b>433</b>
первоначальная стоимость	726	726	726
накопленная амортизация	(509)	(401)	(293)
<b>ИПА, в том числе:</b>	<b>-</b>	<b>373</b>	<b>458</b>
первоначальная стоимость	-	667	458
накопленная амортизация	-	(294)	-
Строительство объектов основных средств	-	21 638	-
<b>ИТОГО</b>	<b>6 229</b>	<b>30 500</b>	<b>11 902</b>

**Движение Основных средств за отчетный период**

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	(1 683)	-	-	-
Здания накопленная амортизация	(1 683)	-	-	-
Сооружения	(254)	-	-	-
Сооружения первоначальная стоимость	-	51	-	-
Сооружения накопленная амортизация	(254)	(51)	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	(91)	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного) накопленная амортизация	(91)	-	-	-
Офисное оборудование	(124)	-	-	-
Офисное оборудование первоначальная стоимость	-	112	-	-

Офисное оборудование накопленная амортизация	(124)	(112)	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	(108)	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь накопленная амортизация	(108)	-	-	-
ППА	(143)	230	-	-
ППА первоначальная стоимость		667	-	-
ППА накопленная амортизация	(143)	(437)	-	-

### 3.3. Расшифровка стр. 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

### 3.4. Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения» (тыс. руб.)

Долгосрочные финансовые вложения (строка 1170)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Займы	4 409 000	2 550 000	-
<b>ИТОГО</b>	<b>4 409 000</b>	<b>2 550 000</b>	<b>-</b>

#### Движение финансовых вложений

Движение Долгосрочных финансовых вложений	Поступило	Выбыло
Займы	1 859 000	0
<b>ИТОГО</b>	<b>1 859 000</b>	<b>0</b>

### 3.5. Расшифровка стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» (тыс. руб.)

Отложенные налоговые активы (строка 1180)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Арендные обязательства	-	77	97
Расходы будущих периодов	32	80	127
Оценочные обязательства и резервы	16 365	146	123
Резервы сомнительных долгов	1 969	1 972	1 972
Плановые расходы ИДП	924	-	5 413
Основные средства	97	97	97
Прочие расходы	8 791	23 766	1 494
<b>ИТОГО</b>	<b>28 178</b>	<b>26 138</b>	<b>9 324</b>

### 3.6. Расшифровка стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

#### Оборотные активы

### 3.7. Расшифровка стр. 1210 «Запасы» (тыс. руб.)

Запасы (строка 1210)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	-	-	10

Готовая продукция и товары для перепродажи	110 888	237 011	1 800 096
Незавершенное производство	2 249	2 890	195 839
<b>Незавершенное производство, в том числе:</b>	<b>13 509 257</b>	<b>13 338 866</b>	<b>7 597 681</b>
Арендные платежи по земле	849 106	-	452 130
Затраты на проектирование и строительство	6 606 544	6 108 486	2 041 161
НДС по затратам на проектирование и строительство	1 028 482	822 038	414 952
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	5 078 761	6 408 342	4 689 438
Товары	-	587	577
<b>ИТОГО</b>	<b>13 622 394</b>	<b>13 579 354</b>	<b>9 594 203</b>

#### Движение Запасов за отчетный период

Движение Запасов	Поступило	Выбыло
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	8	8
Незавершенное производство	976 792	977 433
Арендные платежи	849 106	-
Готовая продукция и товары для перепродажи	2 622 324	2 748 447
Товары	-	587
Затраты на проектирование и строительство	3 754 843	3 256 785
НДС по затратам на проектирование и строительство	581 795	375 351
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	6 903 745	8 233 326
<b>ИТОГО</b>	<b>15 688 613</b>	<b>15 591 937</b>

3.8. Расшифровка стр. 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» (тыс. руб.)

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
<b>ИТОГО</b>	-	-	-

3.9. Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» (тыс. руб.)

Дебиторская задолженность (строка 1230)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	3	245	191
Покупатели и заказчики, краткосрочная	27 371	4 201	3 671
Налоги и сборы	113 788	44	44
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	13	87	129
Расчеты с персоналом по оплате труда	25	25	25
Прочие дебиторы, краткосрочная	295 747	146 820	82 899
<b>ИТОГО</b>	<b>436 947</b>	<b>151 422</b>	<b>86 959</b>

Объекты учета отсутствуют.

3.10. Расшифровка стр. 1240 «Финансовые вложения» (тыс. руб.)

Краткосрочные Финансовые вложения (строка 1240)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Займы	2 248 062	2 000 000	2 000 000
<b>ИТОГО</b>	<b>2 248 062</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

Движение финансовых вложений

Движение Краткосрочных финансовых вложений	Поступило	Выбыло
Займы	248 062	0
<b>ИТОГО</b>	<b>248 062</b>	<b>0</b>

3.11. Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» (тыс. руб.)

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчетные счета	1 169 460	145 799	218 431
<b>ИТОГО</b>	<b>1 169 460</b>	<b>145 799</b>	<b>218 431</b>

3.12. Расшифровка стр. 1260 «Прочие оборотные активы» (тыс. руб.)

Прочие оборотные активы (строка 1260)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Право использования программы для ЭВМ	14	12	12
<b>ИТОГО</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

Капитал

3.13. Расшифровка раздела «Капитал» (в тыс. руб.)

Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Уставный капитал	193 578	193 578	193 578
Резервный капитал	9 677	9 677	9 677
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	1 236 449	2 111 879	31 842
<b>ИТОГО</b>	<b>1 439 704</b>	<b>2 315 134</b>	<b>235 096</b>

3.14. Расшифровка стр. 1310 «Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)» (в тыс. руб.)

Участники / акционеры	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
ПИК СЗ ПАО	1	1	1
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ	193 577	193 577	193 577
<b>ИТОГО</b>	<b>193 578</b>	<b>193 578</b>	<b>193 578</b>

На 31.12.2023 уставный капитал Общества оплачен полностью.

### 3.15. Расшифровка стр. 1350 «Добавочный капитал» (в тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

#### Долгосрочные обязательства

### 3.16. Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» (тыс. руб.)

Заемные средства (строка 1410)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Долгосрочные займы	590	47 000	437
Долгосрочные кредиты	2 808 885	12 170 287	3 954 125
Проценты по долгосрочным займам	247	8 213	5 475
<b>ИТОГО</b>	<b>2 809 723</b>	<b>12 225 500</b>	<b>3 960 037</b>

Кредитные средства по кредитному соглашению № 4881 от 27.11.2019г г. с Банк ПАО Банк ВТБ предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Полярная, 25» по адресу: г. Москва, Полярная, 25.

На погашение задолженности Общества по кредитному соглашению № 4881 от 27.11.2019г г. с Банк ПАО Банк ВТБ используются денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на Эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом во введенном в эксплуатацию Объекте строительства (с учетом требований Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

В 2023г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 230 135 тыс. руб.

### 3.17. Расшифровка стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства» (тыс. руб.)

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Издержкам обращения	-	2	2
Основные средства	11	90	241
Прочие расходы	57 087	24 368	9 840
<b>ИТОГО</b>	<b>57 098</b>	<b>26 432</b>	<b>10 083</b>

### 3.18. Расшифровка стр. 1450 «Прочие обязательства» (тыс. руб.)

Прочие обязательства (строка 1450)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты по договорам с инвесторами	500 329	500 329	500 329
Расчеты по аренде (счет 76.07)	-	374	458
<b>ИТОГО</b>	<b>500 329</b>	<b>500 703</b>	<b>500 787</b>

#### Краткосрочные обязательства

### 3.19. Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» (тыс. руб.)



Заемные средства (строка 1510)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Проценты по краткосрочным кредитам	43 957	148 016	7 487
<b>ИТОГО</b>	<b>43 957</b>	<b>148 016</b>	<b>7 487</b>

### 3.20. Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» (тыс. руб.)

Кредиторская задолженность (строка 1520)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	36 818	245 127	33 210
Расчеты с покупателями и заказчиками	23 416	62 078	245 477
Налоги и сборы	298 546	491 855	55 537
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	34	122	29
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	34 468	113 603	101 812
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	12 408 358	396 429	3 816 687
Расчеты по выплате доходов	1 841 052	247 014	2 152 860
<b>ИТОГО</b>	<b>14 642 693</b>	<b>1 556 228</b>	<b>6 405 678</b>

### 3.21. Расшифровка стр. 1540 «Оценочные обязательства» (тыс. руб.)

Оценочные обязательства (строка 1540)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Оценочные обязательства по вознаграждениям	836	732	617
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	2 233 921	1 710 480	773 986
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДДУ	4 619	-	27 062
Резервы предстоящих расходов прочие	187 405	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>2 426 781</b>	<b>1 711 212</b>	<b>801 664</b>

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8 пояснений.

## 4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

### 4.1. Расшифровка стр. 2110 «Выручка» (в тыс.руб.)

В 2023 году Общество получало выручку от осуществления следующих основных видов деятельности:

- реализация объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи.

Выручка	2023 год	Доля в общем объеме %	2022 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	2 596 075	84,95	4 416 603	92,32

Доходы от реализации нежилых помещений	217 012	7,52	232 072	4,85
Доходы от реализации кладовых помещений	53 723	1,86	79 713	1,67
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	5 797	0,2	-	-
Гаражи	13 308	0,46	55 645	1,15
Реализация прочих работ и услуг	-	-	194	0,01
<b>ИТОГО</b>	<b>2 885 915</b>	<b>100</b>	<b>4 784 227</b>	<b>100</b>

#### 4.2. Расшифровка стр. 2120 «Себестоимость продаж» (в тыс. руб.)

Себестоимость продаж	2023 год	2022 год
Прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(1 150 878)	(155 791)
<b>ИТОГО</b>	<b>(1 150 878)</b>	<b>(155 791)</b>

#### 4.3. Расшифровка строки 2210 «Коммерческие расходы» (в тыс.руб.)

Управленческие расходы	2023 год	2022 год
Амортизация собственных основных средств	-	(392)
Вознаграждение лицензиата	-	(89 285)
Расходы на гарантийный ремонт	-	(1 036 363)
Расходы на оформление права собственности	-	(3 340)
Агентское вознаграждение по поиску покупателей	-	(213 801)
Затраты на эксплуатацию до заселения/до передачи эксплуатирующей организации	-	(2 740)
Затраты п регистрации ДДУ	-	(5 697)
Прочие коммерческие расходы	-	(1 305)
Субсидирование ипотечной ставки	-	(664 703)
<b>ИТОГО</b>	-	<b>(2 017 766)</b>

#### 4.4. Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» (в тыс. руб.)

Управленческие расходы	2023 год	2022 год
Аудиторские услуги	(100)	(102)
Аренда офисных площадей	(162)	(300)
Страхование от НС-АУП	(3)	(3)
Аренда машин и оборудования	(2)	(2)
Резервы по отпускам-АУП	(144)	(149)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 911)	(1 967)
Почтово-телеграфные расходы	(11)	(16)
Страховые взносы-АУП	(401)	(393)

Заработная плата-АУП	(1 337)	(1 311)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(449)	(1 669)
Амортизация ОС	(1 929)	(1 979)
Налог на имущество	(1 331)	(829)
<b>ИТОГО</b>	<b>(7 780)</b>	<b>(8 755)</b>

**Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат (в тыс. руб.):**

Элементы затрат	2023 год	2022 год
Материальные затраты	(8)	-
Себестоимость проданных товаров	(172 742)	-
Расходы на оплату труда	(1 368)	(1 426)
Отчисления на социальные нужды	(413)	(431)
Амортизация	(2 403)	(2 603)
Прочие расходы	(981 724)	(1 829 112)
<b>ИТОГО</b>	<b>(1 158 658)</b>	<b>(2 182 312)</b>

**4.5. Расшифровка стр. 2310-2350 «Прочие доходы и расходы» (в тыс. руб.)**

Прочие доходы и расходы	2023 год	2022 год
<b>Проценты к получению, в том числе:</b>	<b>185 358</b>	<b>168 984</b>
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	152 505	131 291
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	32 853	37 693
<b>Проценты к уплате, в том числе:</b>	<b>(35 517)</b>	<b>(38 131)</b>
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	(34 022)	(29 171)
Проценты за пользование товарным кредитом	(1 488)	(8 929)
Процентные расходы	(7)	(31)
<b>Прочие доходы, в том числе:</b>	<b>185 035</b>	<b>62 433</b>
Прочие внереализационные доходы (расходы)	1 595	3 015
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	46 161	11 478
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности (не принимается к НУ)	36 757	-
Реализация материалов и полуфабрикатов	100 368	47 725
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	145	214
Изменение стоимости предметов аренды	9	-
<b>Прочие расходы, в том числе:</b>	<b>(422 979)</b>	<b>(195 161)</b>
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(33)	(298)

Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (не принимается к НУ)	(43)	-
Прочие внереализационные доходы (расходы)	(340)	-
Прочее	-	(273)
Расходы на услуги банков	(208)	(244)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(68 687)	(67 221)
Резерв под обесценение финансовых вложений (не принимается к НУ)	(117 748)	-
Демонтаж и ликвидация основных средств, незавершенного строительства, списание нематериальных активов (не принимается к НУ)	-	(647)
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	(659)	(2 643)
Судебные издержки	(235 039)	(123 815)
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законод	(30)	(20)
Расходы на проведение собрания акционеров	(192)	-

#### 4.6. Расшифровка стр. 2410 «Налог на прибыль» (в тыс. руб.)

У Общества в отчетном периоде возникали постоянные и временные разницы, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль.

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ЛНО/ЛНА
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>1 639 154</b>		
Арендные обязательства	(386)	(77)	ОНА
Расходы будущих периодов	(239)	(48)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	81 095	16 219	ОНА
Резервы сомнительных долгов	(15)	(3)	ОНА
Плановые расходы ИДП	4 619	924	ОНА
Прочие расходы	(74 873)	(14 975)	ОНА
Кредиторская задолженность	15	3	ОНО
Проценты по обязательствам	12	2	ОНО
Основные средства	393	79	ОНО
Прочие расходы	(153 749)	(30 750)	ОНО
<b>Текущий налог на прибыль (стр. 2411)</b>		<b>(299 508)</b>	
<b>Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)</b>		<b>(28 625)</b>	

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

#### 4.7. Базовая прибыль (убыток) на акцию.

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного года, причитающейся акционерам – владельцам обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года.

При расчете средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года учитывалось, что акции АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЗСМИК" не выкупались (приобретались).

Наименование	2023 год	2022 год
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. рублей (стр. 2400)	1 204 608	2 080 037
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, штук	1 935 777	1 935 777
Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. рублей	0,523	1,074

## **5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности**

### **5.1. Операции в иностранной валюте**

В 2023 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

### **5.2. Неденежные операции**

В 2023 году Общество не осуществляло неденежные операции.

### **5.3. Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации по состоянию на 31.12.2023 г.**

По состоянию на 31.12.2023 единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор Власов Сергей Евгеньевич

Создание ревизионной комиссии не предусмотрено.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период	1 781 тыс.руб.
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	не выплачивались и не начислялись

### **5.4. Сведения об операциях со связанными сторонами на 31.12.2023 г.**

Связанными сторонами Компании являются юридические и физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Компании, или на деятельность которых Компания способна оказывать влияние.

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2023 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	<b>Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович</b>					
2	<b>Участники / акционеры, доля участия</b>					
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО / 99,9999%					безналичные/ краткосрочная
	ПИК СЗ ПАО / 0,00001%					безналичные/ краткосрочная
3	<b>Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников</b>					
	Генеральный директор - Власов Сергей Евгеньевич					безналичные/ краткосрочная
	ПИК СЗ ПАО					безналичные/ краткосрочная
4	<b>Контролируемые, зависимые организации</b>					
5	<b>Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</b>					
	ГП-МО ООО с инвесторами по квартирам				500 329	безналичные/ краткосрочная
	ГП-МСК ООО по вознаграждению за услуги	316	316			безналичные/ краткосрочная
	ГП-МСК ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам	80 266	525 261	3 124 075		безналичные/ краткосрочная
	ГП-МСК ООО с поставщиками прочие	(6 763)	(6 763)			безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО предоставленные займы	2 145 566		4 712 857		безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО поставщиками и подрядчиками по ИДП	885 178	804 645		12 950	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО полученные займы	1 350 776	1 296 401		837	безналичные/ краткосрочная

ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО предоставленные займы	114 000		2 238 932		безналичные/ краткосрочная
ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО поставщиками прочие	с			527	безналичные/ краткосрочная
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО вознаграждению за услуги	по 125 027	97 490		6 201	безналичные/ краткосрочная
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО финансированию расходов по инвестиционным договорам	по 5 460 444	5 414 838	2 659 846		безналичные/ краткосрочная
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)	и 75		75		безналичные/ краткосрочная

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается по причине их незначительности.

#### 5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2023 г.	2022 г.
Начислено	2 080 037	0
Выплачено	486 000	3 682 381

#### 5.6. Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют.

Общество продолжает строительство жилого комплекса «Полярная, 25» по адресу: г. Москва, Полярная, 25. на земельных участках, арендуемых у Департамента городского имущества города Москвы:

#### Арендованные основные средства на счете 001 (тыс. руб.)

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость
--------------	---------	---------------	---------------------------	-------------------	---------	-----------------------

Департамент городского имущества города Москвы	г. Москва, ул. Полярная, вл. 25; Договор №М-02-050562 от 04.05.2017-по аренде за землю по ИДП	до 10.07.2023	г. Москва, ул. Полярная, вл.25	77:02:0005006:19	171 970	7 973 370
Департамент городского имущества города Москвы	г. Москва, ул. Полярная, вл. 25; Договор №М-02-050585 от 11.05.2017-по аренде за землю по ИДП	до 08.05.2024	г. Москва, ул. Полярная, вл.25	77:02:0005006:20	16 462	772 386
Департамент городского имущества города Москвы	г. Москва, ул. Полярная, вл. 25; Договор №б/н от 05.03.2022-по аренде за землю по ИДП	25 лет (нач.с 2023г.)	г. Москва, ул. Полярная, вл.25	77:02:0005006:17	1 698	4 106

Дата начала строительства: 27.06.2018

Дата окончания строительства: 01.03.2027

#### 5.7. Расшифровка условных фактов хозяйственной деятельности и условных обязательств (тыс.руб.)

Структура обязательств, по которым Общество получило от третьих лиц или предоставило третьим лицам обеспечение, в том числе в форме поручительства, представлена в таблице.

Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
поручительства по кредитным обязательствам связанных сторон	44 747 388	43 550 000	43 550 000

Общество привлеченные денежные средства по эскроу-счетам учитывает на забалансовом счете 076.Э "Движение по счету-эскроу".

Наименование	2023 г.	2022 г.
Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	3 021 816	13 218 410

#### 5.8. Судебные разбирательства Общества



Общество является участником ряда судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности.

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 237 (Двести тридцать семь) судебных дел на общую сумму 187 404 тыс. рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

#### **5.9. Информация по сегментам**

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Москва

#### **5.10. Контролируемые сделки**

В 2023 году Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируруемыми в соответствии с главой 14.4 Налогового Кодекса РФ.

#### **5.11. Государственная помощь**

В 2023 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

#### **5.12. Инвентаризация имущества и обязательств**

По состоянию на 31.12.2023 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 2 от 14.12.2023 г.

Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

#### **5.13. Система внутреннего контроля**

Общество осуществляет контрольные функции с помощью таких средств контроля, как:

- санкционирование совершения хозяйственных операций;
- проверка наличия и правильности заполнения первичной бухгалтерской документации;
- проведение сверок с контрагентами;
- проведение инвентаризации активов и обязательств;
- организация хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организация хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.
- анализ жалоб, претензий, судебных разбирательств.

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

#### **5.14. События после отчетной даты**

Событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2024 г. до момента подписания бухгалтерской отчетности не было.

ООО «ПИК-Корпорация» (доля владения 100 % в уставном капитале ООО «ПИК-Инвестпроект»-материнской компании Общества) включено в список SDN (Special Designated Nationals) Минфина США в рамках санкций, введенных против России 23 февраля 2024 года.

Руководством в связи с возникшими событиями проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2024 году. В своей оценке Общество исходит из того, что данное событие не будет оказывать существенное влияние на деятельность Общества по следующим основаниям:

- весь бизнес Общества находится в России, что делает его менее уязвимым перед внешними воздействиями;

- зависимость от импортных поставок сырья и материалов практически сведена к нулю, по оборудованию зависимость не более 10%;

- проектное финансирование предоставляется российскими банками, т.е. санкции не могут существенно повлиять на финансирование Общества;

- Общество готово к переводу своей ИТ-Системы на платформу российского провайдера и не допустить сбоя в ее работе.

В своей оценке влияния СПОД Общество также исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит предприятиям строительной отрасли не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

Общество не имеет намерений закрытия никакой существенной части деятельности Общества в связи со СПОД, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

#### **5.15. Допущение непрерывности деятельности**

Годовая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

Общество имеет положительную динамику по чистым активам. Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

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 привело к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- повышение ключевой ставки ЦБ РФ привело к повышению цен на услуги Общества, но не сказалось существенно на сокращении спроса благодаря государственной поддержке строительной отрасли;

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

- экономике нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

- повышение ключевой ставки ЦБ РФ привело к повышению цен на услуги Общества, но не сказалось существенно на сокращении спроса благодаря государственной поддержке строительной отрасли;

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

- экономике нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Общество не имеет намерений закрытия никакой существенной части деятельности Общества, отсутствуют решения акционеров о прекращении деятельности Общества.

#### **5.16. Информация о рисках**

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируется резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

### 5.17. Исправление ошибок

Общество не выявило в 2023 г. существенные ошибки.

### 5.18. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

### 5.19. 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.

### 5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

Общество приводит следующую обязательную информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;
- Отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов.

Генеральный директор  
АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК "ЛЗСМИК"

06.03.2024



Власов Сергей Евгеньевич



не пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью 43 лист а

Генеральный директор  
«Аудит. Оценка. Консалтинг»

*Ю.А. Агаркова*  
Агаркова Ю.А.