



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» (далее – Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2022 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 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 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 независимы по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими принятому Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (СМСЭБ) Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ) и этическим требованиям, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Прочие сведения

Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за год, закончившийся «31» декабря 2021 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности 21.03.2022 г.

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 выпуске 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;

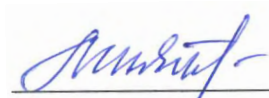
в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

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 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.



Тяпкина Л.А. - лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание от имени Общества с ограниченной ответственностью «Аудит.Оценка.Консалтинг» (ОПНЗ в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11206007662), руководитель аудита (ОПНЗ 21706027795)



«29» марта 2023 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 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛОСИНООСТРОВСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И КОНСТРУКЦИЙ"	по ОКПО	03990150		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7715842640		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	107497, Москва г, Амурская ул, д. № 7, стр. 3				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора					
ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7714176877		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027739541664		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
т.1	Основные средства	1150	30 500	11 902	13 942
	в том числе:				
	Здания и сооружения	11501	7 887	10 571	10 204
	Машины и оборудования	11502	191	282	141
	Другие виды основных средств	11503	784	1 049	3 597
	Строительство объектов основных средств	11901	21 638	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
т.2	Финансовые вложения	1170	2 550 000	-	-
т.3	Отложенные налоговые активы	1180	26 138	9 324	28 040
	в том числе:				
	ОНА по основным средствам	11801	97	97	22
	ОНА по оценочным обязательствам и резервам	11802	146	123	102
	ОНА по резервам по сомнительным долгам	11803	1 972	1 972	2 033
	ОНА по расходам будущих периодов	11804	80	127	175
	ОНА по прочим расходам	11805	23 766	1 494	6 144
	ОНА по плановым расходам ИДП	11806	-	5 413	19 564
	ОНА по арендным обязательствам	11807	77	98	-

	Итого по разделу I	1100	2 606 638	21 227	41 982
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
т.4	Запасы	1210	13 579 354	9 594 203	8 139 041
	в том числе:				
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	-	10	19
	Незавершенное производство	12102	2 890	195 839	5 169
	Затраты на строительство и проектирование	12103	13 338 866	7 597 681	7 796 088
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12104	237 011	1 800 096	337 188
	Товары	12105	587	577	577
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	3 993
	в том числе:				
			-	-	3 993
т.5	Дебиторская задолженность	1230	151 422	86 959	92 054
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	245	191	526
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	4 201	3 671	11 605
	Расчеты по налогам и сборам	12303	44	44	67
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	87	129	152
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12305	146 820	82 899	79 678
	Расходы по оплате труда	12306	25	25	25
т.6	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 000 000	2 000 000	-
т.7	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	145 799	218 431	3 181 768
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	145 799	218 431	3 005 768
	Денежные средства на спецсчетах	12502	-	-	176 000
т.8	Прочие оборотные активы	1260	12	12	12
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	12	12	12
	Итого по разделу II	1200	15 876 587	11 899 606	11 416 868
	БАЛАНС	1600	18 483 225	11 920 833	11 458 850

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
т.9	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	-	-	-
т.10	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
т.8	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 111 879	31 842	673 934
	Итого по разделу III	1300	2 315 134	235 096	877 189
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
т.11	Заемные средства	1410	12 225 500	3 960 037	2 123 196
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	12 170 287	3 954 125	2 116 174
	Долгосрочные займы	14102	47 000	437	1 766
	Проценты по долгосрочным займам	14103	8 213	5 475	5 255
т.12	Отложенные налоговые обязательства	1420	26 432	10 083	8 169
	в том числе:				
	ОНО по основным средствам	14201	90	241	105
	ОНО по прочим расходам	14202	26 342	9 840	6 092
	ОНО по издержкам обращения	14203	-	2	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
т.13	Прочие обязательства	1450	500 703	500 787	505 403
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочная	14501	-	-	5 074
	Расчеты по договорам соинвестирования	14502	500 329	500 329	500 329
	Расчеты по аренде (ФСБУ 25)	14503	374	458	-
	Итого по разделу IV	1400	12 752 635	4 470 908	2 636 768
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
т.14	Заемные средства	1510	148 016	7 487	31 648
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15105	148 016	7 487	31 648
т.15	Кредиторская задолженность	1520	1 556 228	6 405 678	7 257 386
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	245 127	33 210	107 631
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	62 078	245 477	203 217
	Расчеты по налогам и сборам	15203	491 855	55 537	710 438
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	122	29	29
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15205	-	66	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	113 603	101 812	263 497
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15207	396 429	3 816 687	3 679 414
	Расчеты с учредителями	15208	247 014	2 152 860	2 293 160
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
т.16	Оценочные обязательства	1540	1 711 212	801 664	655 859
	в том числе:				

Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	732	617	509
Резервы ИДП	15402	-	27 062	97 820
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	15403	1 710 480	773 986	557 530
Прочие обязательства	1550	-	-	-
Итого по разделу V	1500	3 415 456	7 214 829	7 944 893
БАЛАНС	1700	18 483 225	11 920 833	11 458 850



Руководитель

(подпись)

Власов Сергей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2022
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛОСИНООСТРОВСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И КОНСТРУКЦИЙ"	по ОКПО	03990150		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7715842640		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
т.16	Выручка	2110	4 784 227	2 536 555
	в том числе:			
	Вознаграждение по ДДУ - Квартиры	21101	4 064 189	1 733 421
	Вознаграждение по ДДУ - Кладовые помещения	21102	50 673	25 599
	Вознаграждение по ДДУ - Нежилые помещения	21103	232 072	153 094
	Реализация по ДКП - Квартиры	21104	352 414	476 144
	Реализация по ДКП - Гаражи	21106	55 645	67 411
	Реализация по ДКП - Кладовые помещения	21107	29 040	27 518
	Реализация по ДКП - Объекты инфраструктуры	21108	-	77
	Вознаграждение по ДДУ - Гаражи	21109	-	53 291
	Реализация прочих работ и услуг	21110	194	-
т.17	Себестоимость продаж	2120	(155 791)	(214 947)
	в том числе:			
	Реализация по ДКП - Квартиры	21201	(116 917)	(169 332)
	Реализация по ДКП - Нежилые помещения	21202	-	-
	Вознаграждение по ДДУ - Квартиры	21203	(53)	-
	Реализация по ДКП - Гаражи	21204	(26 563)	(33 433)
	Реализация по ДКП - Кладовые помещения	21205	(12 258)	(12 182)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	4 628 436	2 321 608
т.18	Коммерческие расходы	2210	(2 017 766)	(471 261)
т.19	Управленческие расходы	2220	(8 755)	(7 701)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 601 915	1 842 646
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
т.20	Проценты к получению	2320	168 984	148 620
т.20	Проценты к уплате	2330	(38 131)	(17 204)
т.20	Прочие доходы	2340	62 433	2 721
т.20	Прочие расходы	2350	(195 161)	(257 135)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 600 040	1 719 648
	Налог на прибыль	2410	(519 996)	(352 086)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(520 461)	(331 476)
	отложенный налог на прибыль	2412	465	(20 610)
	Прочее	2460	(7)	(30)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 080 037	1 367 532

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	2 080 037	1 367 532
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	1	1
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Власов Сергей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

10 марта 2023 г.

11

**Отчет об изменении капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"ЛОСИНООСТРОВСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И
КОНСТРУКЦИЙ"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Код экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального
подрядчика**
Организационно-правовая форма / форма собственности
Публичные акционерные общества / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710004		
31	12	2022
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 2020 г.	3100	193 578	-	-	9 677	673 934	877 189
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1 367 608	1 367 608
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 367 531	1 367 531
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	77	77
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(2 009 700)	(2 009 700)
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	(2 009 700)	(2 009 700)

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 2021 г.	3200	193 578	-	-	9 677	31 841	235 096
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	2 080 038	2 080 038
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	2 080 038	2 080 038
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	-	-	-	-	-	-
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	193 578	-	-	9 677	2 111 879	2 315 134

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	877 189	1 367 531	(2 009 700)	235 020
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	77	77
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	877 189	1 367 531	(2 009 623)	235 097
том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	673 934	1 367 531	(2 009 700)	31 765
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	77	77
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	673 934	1 367 531	(2 009 623)	31 842
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	2 315 134	235 096	877 189



Руководитель Власов Сергей Евгеньевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

10 марта 2023 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
			31	12	2022
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛОСИНООСТРОВСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И КОНСТРУКЦИЙ"	по ОКПО	03990150		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7715842640		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	984 691	2 689 607
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	910 645	2 546 741
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	74 046	142 866
Платежи - всего	4120	(7 184 676)	(5 483 536)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(681 832)	(1 093 464)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 607)	(1 656)
процентов по долговым обязательствам	4123	(7 649)	(19 112)
налога на прибыль организаций	4124	(41 843)	(1 028 883)
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	(6 266 771)	(2 944 259)
прочие платежи	4129	(184 974)	(396 162)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(6 199 985)	(2 793 929)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	12 836	137 666
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	12 836	806
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	-	136 860
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(2 550 000)	(2 000 000)
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	(2 550 000)	(2 000 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций

4200

(2 537 164)

(1 862 334)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	11 040 847	3 999 525
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	11 040 847	3 999 525
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	(2 376 331)	(2 306 598)
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	(1 905 846)	(2 150 000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(470 485)	(156 598)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	8 664 516	1 692 927
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(72 633)	(2 963 336)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	218 432	3 181 768
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	145 799	218 432
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Власов Сергей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

10 марта 2023 г.

18

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «Специализированный застройщик «ЛЗСМиК» за 2022 год

1. Общие сведения о деятельности фирмы

1.1. Полное наименование организации: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций».

Форма собственности: Акционерное общество

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

Дата государственной регистрации: «13» декабря 2010г.

ОГРН: 5107746016021

ИНН: 7715842640

КПП: 770901001

Зарегистрировано в ИФНС России № 46 по г. Москве «13» декабря 2010г., свидетельство №77 013875662

Сведения об основных видах деятельности (ОКВЭД):

76.12.2 - Основной вид деятельности Общества - деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика»

46.73.4 - Торговля оптовая лакокрасочными материалами

46.73.5 Торговля оптовая листовым стеклом

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

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

Уставный капитал АО «Специализированный застройщик «ЛЗСМиК» составляет 193 577 700 рублей, состоящий из обыкновенных именных бездокументарных акций в количестве 1 935 777 штук номинальной стоимостью 100 рублей каждая, находящиеся в собственности на 31.12.2022г.

ПАО "ПИК СЗ"	1 акция	0,0001%
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	1 935 776 акций	99,9999%
Итого:	1 935 777 акции	100 %

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. Базовая прибыль на акцию составила 1 074,52 рубля.

Реестродержатель акций Общества: АО ВТБ Регистратор Сайт www.vtbreg.ru

13.09.2017г. – Решением Единственного акционера Открытого акционерного общества «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» было принято:

- Расторгнуть Договор с управляющей компанией ООО «ПИК-РТ»;
- Назначить на должность генерального директора Общества Власова С.Е.

В соответствие с Решением акционера б/н от 13.09.2017г. с 19.09.2017 по настоящее время единоличным исполнительным органом Общества – генеральным директором является Власов Сергей Евгеньевич.

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

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется в рамках Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг № Д730442/19 от 24.04.2019г., заключенного с ПАО «ПИК СЗ»,

Среднесписочная численность работающих за 2022г. составила 1 человек, за 2021 год – 1 человек.

Филиалов и обособленных подразделений Общество не имеет.

Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2022 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов

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

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.

Сведения об Отчетности:

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

Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:

Проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2022 год в соответствии с правовыми актами РФ (ст. 86 ФЗ «Об акционерных обществах») осуществляет аудиторская организация ООО "Аудит. Оценка. Консалтинг"

111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, этаж. 2, комн. 7
ОГРН 1027739541664
ИНН 7714176877, КПП 772201001

2. Учетная политика

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 4 от «30» декабря 2021 года. Учетная политика действует с 01 января 2022 г.

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 активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет **не менее 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.

В Учетную политику на 2022 год внесены изменения в связи с применением нового стандарта ФСБУ 5/2019, ФСБУ 6/ 2020, ФСБУ 25/2018 в течение 2022 года в Учетную политику изменений не вносилось.

В Учетной политике на 2022 год предусмотрены с 1 января 2022г. изменения в связи с применением новых стандартов бухгалтерского учета: ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Последствия изменения учетной политики не оказали существенного влияния на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств.

В бухгалтерской отчетности изменения учетной политики в связи с введением новых стандартов отражаются следующим образом:

- переход на ФСБУ 6/2020 отражается без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за прошлые периоды, с отражением корректировок, произведенных согласно п.п. 49 и 50 ФСБУ 6/2020, единовременно на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному);

- при переходе на ФСБУ 25/2018 Общество как арендатор признает по каждому договору аренды на конец 2021г. право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется настоящий стандарт, не пересчитываются.

Показатель:	На 31.12.2021 г в отчете за 2021г.	На 31.12.2021 г в отчете за 2022г.	Разница, тыс. руб.
Основные средства (стр.1150)	11 350	11 902	552
Отложенные налоговые активы (стр.1180)	9 164	9 324	160
Нераспределенная прибыль (стр.1370)	31 765	31 842	77
Отложенные налоговые обязательства (стр.1420)	9 905	10 083	178

Прочие обязательства (в части арендных обязательств) (стр.14503)	-	458	458
---	---	-----	-----

В течение 2022 года изменения в Учетную политику не вносились.

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 06/2021).

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 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 (корпусу 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 РНВ или получено РНВ, 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.

Прочее

При раскрытии информации об активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период существенной признается сумма, отношение которой к общему балансу составляет не менее 5 процентов.

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

Информация для обеспечения сопоставимости данных за отчетный и предшествующий ему год.

- Данные за прошлые годы в текущей отчетности не совпадают с данными в ранее составленной, утвержденной и переданной пользователям отчетности.
- В 2020-2021 годах Общество изменило порядок отражения в бухгалтерском балансе НДС с авансов полученных путем его переноса из стр. 1260 «Прочие оборотные активы» в стр. 15206 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

Информация для сопоставимости данных «Бухгалтерский баланс»

Наименование показателя	в тыс. руб.			
	31.12.2021 до приведения к сопоставимому виду	31.12.2021 после приведения к сопоставимому виду	31.12.2020 до приведения к сопоставимому виду	31.12.2020 после приведения к сопоставимому виду
<i>Прочие оборотные активы, стр.1260</i>	6 645	12	1 545	12
НДС с авансов полученных, стр.12601	6 633	-	1 533	-
Итого по разделу II, стр.1200	11 906 239	11 899 606	11 418 401	11 416 571
БАЛАНС стр.1600	11 927 466	11 920 833	11 460 383	11 458 850

<i>Кредиторская задолженность, стр.1520</i>	6 412 311	6 405 678	7 258 919	7 257 386
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, стр.15206	108 446	101 813	265 030	263 497
Итого по разделу V, стр.1500	7 221 462	7 214 829	7 946 426	7 944 893
БАЛАНС стр.1700	11 927 466	11 920 833	11 460 383	11 458 850

3. Комментарии к Бухгалтерскому балансу

Внеоборотные активы

Строка 1150 «Основные средства» (в тыс. руб.)

Табл.1

Вид (группа) ОС	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
	30 500	11 902	13 942
Здания и сооружения	7 887	10 571	10 204
Машины и оборудование	191	282	141
Другие виды основных фондов	784	1 049	3 597
Строительство объектов основных средств	21 638	0	0

Арендованные основные средства на счете 001

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь кв.м	Кадастровая стоимость руб.
Департамента городского имущества города Москвы	М-02-020702 от 05.03.2022 г.	25 лет (нач. дог. 2003г.)	г. Москва, ул. Полярная, д. 23 б	77:02:0005006:17	1 698	4 290 047,94
	М-02-050562 от 04.05.2017 г.	до 10 июля 2023г.	г. Москва, ул. Полярная, вл.25	77:02:0005006:19	171 970	8 656 591 466,00
	М-02-050585 от 11.05.2017	до 08 мая 2024г.	г. Москва, ул. Полярная, вл.25	77:02:0005006:20	16 462	845 172 908,08

Строка 1170 «Финансовые вложения» (в тыс. руб.)

Табл.2

Прочие обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
	2 550 000	0	0

ПИК-Инвестпроект ООО Договор займа № б/н от 15.07.2022 (ставка 1,5%) Срок возврата до 30.09.2026г. Проценты выплачиваются после полного погашения тела займа.	2 550 000	0	0
---	-----------	---	---

Строка 1180 «Отложенные налоговые активы» (в тыс. руб.)

Табл.3

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
		26 138	9 324
Основные средства	97	97	22
Оценочные обязательства по отпускам	146	123	102
Резерв по сомнительным долгам	1 972	1 972	2 033
Убыток от основной деятельности	80	127	175
Прочие оценочные обязательства	23 766	1 494	6 144
Плановые расходы ИДП	0	5 413	19 564
ОНА по арендным обязательствам	77	98	0

Оборотные активы

Строка 1210 «Запасы» (в тыс. руб.)

Табл.4

Запасы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
		13 579 354	9 594 203
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	0	10	19
Готовая продукция	237 021	1 800 096	337 188
Незавершенное производство	2 890	195 839	5 169
Товары	577	577	577
Затраты на строительство и проектирование, в том числе:	13 338 866	7 597 681	7 796 088
Арендные платежи по земле	0	452 130	0
НДС по затратам на проектирование и строительству, подлежащий распределению по окончании строительства	822 038	414 952	379 748
Прочие строительные расходы	6 108 486	2 041 161	2 353 585
Расчеты с поставщиками и заказчиками ИДП	6 408 342	4 689 438	5 062 755

Строка 1230 «Дебиторская задолженность» (в тыс. руб.)

Табл. 5

Дебиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
		151 422	86 959
Покупателей и заказчиков, с учетом НДС, а также с учетом резерва по сомнительным долгам	4 201	3 671	11 605
Авансы выданные, краткосрочные/Расчеты с поставщиками и подрядчиками, с учетом НДС, а также с учетом резерва по сомнительным долгам	245	191	526
Расчеты с прочими дебиторами, с учетом резерва по сомнительным долгам	146 820	82 899	79 679
Расчеты по налогам и сборам	44	44	67
Расчеты с внебюджетными фондами	87	129	152
Расчеты с персоналом по оплате труда	25	25	25

Строка 1240 «Финансовые вложения» (в тыс. руб.)

Табл.6

Прочие обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
		2 000 000	2 000 000
ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО Договор займа № б/н от 26.011.2021(ставка 5.7%) Срок возврата до 25.11.2023г. Проценты выплачиваются после полного погашения тела займа.	2 000 000	2 000 000	0

Резервы под обесценение финансовых вложений по займам и иным финансовым вложениям за отчетный период не создавались.

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

Табл.7

Показатели	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
		145 799	218 431
Р/счет	145 799	218 431	3 005 768
Депозит	0	0	176 000

Строка 1260 «Прочие оборотные активы» (в тыс. руб.)

Табл.8

Прочие оборотные активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
		12	12
Расходы будущих периодов	12	12	12

09.01.2017 года и 15.08.2018г. были заключены договоры б/н на выполнение функций Технического Заказчика с ПАО «ПИК СЗ» и ООО «ГП-МСК» соответственно на производство проектно – изыскательских работ, получение разрешений, согласований, на производство строительно– монтажных работ. Согласно условиям договоров затраты, на проектирование и строительство по объекту: Москва, ул. Полярная, д. 25, передаются АО «Специализированный застройщик «ЛЗСМиК» (Застройщик) ежемесячно, таким образом, в бухгалтерской отчетности Общества все затраты по проектированию и строительству отражаются своевременно.

Для финансирования затрат, на проектирование и строительство по объекту АО «Специализированный застройщик «ЛЗСМиК» привлекает не только средства участников долевого строительства, а с переходом на эскроу-счета по отдельным объектам недвижимости и кредитные средства банков. В связи с чем было заключено Кредитное соглашение №4881 от 27.11.2019г. с ПАО Банк ВТБ на финансирование строительства не введенных в эксплуатацию объектов по адресу Полярная, 25 с 4-7, 9-15.

На погашение задолженности Общества по кредитному соглашению 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»).

Капитал

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

Табл.9

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Уставный капитал	193 578	193 578	193 578
Резервный капитал	9 677	9 677	9 677
Нераспределенная прибыль отчетного периода	2 111 879	31 842	673 934
Дивиденды по Решению участника, всего	0	2 009 699	2 293 160
Чистые активы	2 315 134	235 097	877 189

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

Участники / акционеры	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
	193 578	193 578	193 578
ПИК СЗ ПАО	1	1	1

ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО	0	0	193 577
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	193 577	193 577	0

На 31.12.2022 уставный капитал оплачен полностью и доли внесены акционерами полностью, права собственности на внесенные доли и акции зарегистрированы на Общество.

Дивиденды (тыс.руб.)

Наименование	2022 г.	2021 г.
Начислено	0	2 009 699
Выплачено	1 905 846	2 150 000

В отчетном году отчисления в резервный капитал не производилось.

Переоценка внеоборотных активов не производилась.

АО «Специализированный застройщик «ЛЗСМиК» является дочерней компанией ПАО «ПИК СЗ», крупнейшего девелопера, представленного в основных регионах Российской Федерации. Стратегия девелоперской деятельности в соответствии с регламентами Компании определяется на инвестиционных комитетах ПАО «ПИК СЗ» по каждому дочернему и зависимому Обществу. Для проведения работ по строительству жилого комплекса Обществом открыта Кредитная линия в Банке ВТБ (ПАО).

ОИДП реализуемые Обществом	Дата завершения строительства
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 2, корп. 2.1	Октябрь 2023
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 2, корп. 2.2	Февраль 2025
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 2, корп. 2.3	Октябрь 2023
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, подземная автостоянка на 439 м/м, корп. 2.4	Октябрь 2023
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Башня, корп. 3	Январь 2023

В 2022 году было получено РНВ еще по нескольким корпусам

ОИДП реализуемые Обществом	Дата разрешения на ввод в эксплуатацию
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 1, корп.1.1	30.09.2019
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 1, корп.1.2	30.09.2019

г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 1, корп.1.3	22.09.2020
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, корп. 5	07.12.2020
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, многоуровневая автостоянка на 300 м/м, корпус Гр3	11.03.2021
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Башня, корп.4	24.09.2021
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, ДОУ 300 мест, корп. 8	15.09.2022
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Башня, корп. 6	03.08.2022

Согласно поправкам в 214-ФЗ «О долевом строительстве...», с 1 июля 2019 года АО «Специализированный застройщик «ЛЗСМиК» при расчетах с участниками долевого строительства использует эскроу-счета, т.е счета для депонирования средств дольщиков до завершения возведения новостройки по следующим объектам:

ОИДП реализуемые Обществом	Дата получения ЗОСК	Дата получения РНС	Дата завершения строительства
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Башня, корп. 3	Не получено	Июнь 2018	Декабрь 2022
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Башня, корп. 4	Не получено	Июнь 2018	Сентябрь 2021
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, корп. 5	Не получено	Июнь 2018	Ноябрь 2020
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Башня, корп. 6	Не получено	Июнь 2018	Сентябрь 2022
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, ДОУ 300 мест, корп. 8	Не получено	Февраль 2020	Сентябрь 2022
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 2, корп. 2.1	Не получено	Июнь 2018	Октябрь 2023
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 2, корп. 2.2	Не получено	Июнь 2018	Февраль 2025
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 2, корп. 2.3	Не получено	Июнь 2018	Октябрь 2023
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 2, корп. 2.4	Не получено	Июнь 2018	Октябрь 2023

Сумма обязательств по договорам долевого участия заключенных с использованием эскроу-счетов на 31.12.2022 г. составила:

ОИДП	Сумма обязательств по заключенным ДДУ (тыс.руб.)	Сумма средств поступивших на эскроу-счета (тыс.руб.)
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Башня, корп. 3	4 551 534	4 551 534
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 2, корп. 2.1	4 253 091	4 114 477

г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 2, корп. 2.2	358 289	277 445
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Блок 2, корп. 2.3	4 064 551	4 064 551
г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, подземная автостоянка на 439 м/м, корп. 2.4	219 855	210 403

Долгосрочные обязательства

Строка 1410 «Заемные средства» (тыс.руб.)

Табл.10

Прочие обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
		12 225 500	3 960 037
Долгосрочны кредиты, в т.ч: ВТБ (ПАО) БАНК Договор № 4881 от 27.11.2019 Срок возврата до 31.03.2026 года	12 170 287	3 954 125	2 116 175
Долгосрочные займы, в т.ч.: ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО Договор займа № б/н от 01.07.2019 (ставка 5,7%). Срок возврата до 25.11.2023г. Погашение %% после полного погашения займа.	47 000	437	1 766
%% по долгосрочным займам, в т.ч.: ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО Договор займа № б/н от 01.07.2019	8 213	5 475	5 255

Строка 1420 «Отложенные налоговые обязательства» (в тыс. руб.)

Табл.11

Отложенные налоговые обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
		26 432	10 083
Основные средства	90	241	105
Кредиторская задолженность	1 972	1 972	1 972
Издержки обращения	2	2	0
Прочее расходы	24 368	7 868	6 092

Строка 1450 «Прочие обязательства» (в тыс. руб.)

Табл.12

Прочие обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
		500 703	500 787
Расчеты по ДДУ	0	0	5 074
Расчеты по договорам соинвестирования, в т.ч.: ГП-МО ООО	500 329	500 329	500 329

г. Москва, ул. Полярная, вл. 25; Договор №б/н от 29.06.2018			
Расчеты по аренде (ФСБУ 25)	374	458	0

Краткосрочные обязательства

Строка 1510 «Заемные средства» (тыс.руб.)

Табл.13

Прочие обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
	148 016	7 487	31 648
Проценты по долгосрочным кредитам	148 016	7 487	31 648

Строка 1520 «Кредиторская задолженность» (в тыс. руб.)

Табл.14

Кредиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
	1 556 228	6 405 678	7 257 386
Поставщиков и подрядчиков, с учетом НДС	245 127	33 210	107 631
Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	122	29	29
Задолженность по налогам и сборам	491 855	55 537	710 438
НДС	19	42 541	0
Налог на имущество	266	44	79
Налог на прибыль	491 569	12 951	710 358
Прочие налоги	1	1	1
Авансы полученные, с учетом НДС	62 078	245 477	203 217
Авансы полученные по инвестиционным договорам, с учетом НДС	396 429	3 816 687	3 679 414
Расчеты по ДДУ	396 429	3 816 687	3 679 414
Расчеты с кредитителями	247 014	2 152 860	2 293 160
Расчеты с прочими кредиторами	113 603	101 812	263 497

Оценочные обязательства

Строка 1540 «Оценочные обязательства» (в тыс. руб.)

Табл.15

Оценочные обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
	1 711 212	801 664	655 859
Резерв на оплату отпусков	732	617	509
Резервы ИДП	0	27 062	97 820

Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	1 710 480	773 986	557 530
---	-----------	---------	---------

Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

В 2022 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.

Табл.16

Выручка	На 31.12.2022		На 31.12.2021	
	Сумма	Доля в общем объеме %	Сумма	Доля в общем объеме %
Вознаграждение по ДДУ - Квартиры	4 064 189	84,95	1 733 421	68,34
Вознаграждение по ДДУ - Кладовые помещения	50 673	1,06	25 599	1,01
Вознаграждение по ДДУ - Нежилые помещения	232 072	4,85	153 094	6,03
Реализация по ДКП - Квартиры	352 414	7,37	476 144	18,76
Реализация по ДКП - Гаражи	55 645	1,15	67 411	2,66
Реализация по ДКП - Кладовые помещения	29 040	0,61	27 518	1,08
Реализация по ДКП - Объекты инфраструктуры	0	0	77	0,01
Вознаграждение по ДДУ - Гаражи	0	0	53 291	2,1
Реализация прочих работ и услуг	194	0,01	0	0,01

Расшифровка стр. 2120 «Себестоимость» Отчета о финансовых результатах (в тыс. руб.)

Табл.17

Себестоимость продаж, в т.ч.:	Показатель за 2022 год	Показатель за 2021 год
		(155 791)
Себестоимость готовой продукции	(155 791)	(214 947)

Расшифровка стр. 2210 «Коммерческие расходы» Отчета о финансовых результатах (в тыс. руб.)

Табл.18

Коммерческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2022 год	Показатель за 2021 год
	(2 017 766)	(471 261)
Амортизация собственных основных средств	(392)	(309)
Вознаграждение лицензиата (товарный знак)	(89 285)	(72 349)
Расходы на гарантийный ремонт	(1 036 363)	(116 588)
Расходы на оформление права собственности	(3 340)	(2 067)
Агентское вознаграждение по поиску покупателей	(213 801)	(217 047)
Затраты на эксплуатацию до заселения/до передачи эксплуатирующей организации	(2 740)	(3 018)
Затраты по регистрации ДДУ	(5 697)	(822)
Прочие коммерческие расходы	(1 305)	(939)
Субсидирование ипотечной ставки	(664 703)	(56 630)
Прочее	(140)	(1 492)

В связи с отсутствием собственной службы продаж, в 2017 году Обществом был заключен агентский договор № ЛЗСМиК/ГК-17 с ПАО «ПИК СЗ» по привлечению Приобретателей объектов недвижимости, вознаграждение агента составляет:

- 3% от стоимости/цены Объекта недвижимости, указанной в соответствующем первичном договоре с Приобретателем, в случае, если поиск Приобретателя осуществлен Агентом самостоятельно либо с привлечением Агентом третьих лиц.
- 0,05% стоимости/цены Объекта недвижимости, указанной в соответствующем первичном договоре с Приобретателем, в случае, если поиск Приобретателя осуществлен Принципом самостоятельно либо с привлечением Принципа третьих лиц.

Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах (в тыс. руб.)

Табл.19

Управленческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2022 год	Показатель за 2021 год
	(8 755)	(7 701)
Амортизация собственных основных средств	(1 979)	(2 221)
Аренда машин и оборудования	(2)	(2)
Аренда офисных помещений	(300)	0
Аудиторские услуги	(137)	(102)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 967)	(1 270)
Заработная плата	(1 311)	(1 281)
Налог на имущество	(829)	(205)
Резерв на отпуск (не принимается к НУ)	(149)	(134)

Списание стоимости программного обеспечения	0	(1)
Страхование от несчастных случаев	(3)	(3)
Страховые взносы	(393)	(384)
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов	(1 669)	(1 724)
Прочее	(16)	(374)

Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат:

Элементы затрат	Показатель 2022 год	Показатель за 2021 год
	(2 182 312)	(693 909)
Материальные затраты	0	(119)
Себестоимость проданных товаров	0	0
Расходы на оплату труда	(1 426)	(1 385)
Отчисления на социальные нужды	(431)	(418)
Амортизация	(2 603)	(2 592)
Прочие расходы	(1 829 112)	(665 117)

Расшифровка стр. 2320-2350 Отчета о финансовых результатах (в тыс. руб.)

Табл.20

Прочие доходы и расходы	Показатель за 2022 год	Показатель за 2021 год
Проценты к получению	168 984	148 620
Прочие доходы (%%)	168 984	148 620
Проценты к уплате	(38 131)	(17 204)
ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО Договор № б/н от 01.07.2019 Договор займа	0	(16)
ВТБ (ПАО) БАНК Договор № 4881 от 27.11.2019 Кредитное соглашение	(29 171)	
Рассрочка за изменение вида разрешенного использования земельного участка	(8 929)	(17 188)
ИП Зайцев Аркадий Рафаилович Договор № 10/2020 от 07.10.2020 договор аренды на адрес: г. Москва, Известковый пер., д. 7, стр. 2, пом. 1-4-1	(31)	0
Прочие доходы, из них:	62 432	2 721
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	11 478	0
Списание дебиторской задолженности	214	0
Реализация материалов и полуфабрикатов	47 725	0
Прочее	3 015	2 721
Прочие расходы, из них:	(195 161)	(257 135)

Безвозмездная передача работ и услуг	0	(40 371)
Демонтаж и ликвидация основных средств, незавершенного строительства, списание нематериальных активов	(647)	0
Расходы на услуги банков	(244)	(340)
Расходы на услуги реестродержателя	0	(120)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(67 221)	(33 296)
Списание сумм задолженности с истекшим сроком исковой давности	(2 643)	(401)
Судебные издержки	(123 815)	(45 653)
Услуги реестродержателя	(20)	(119)
Штрафы, пени, неустойки	(298)	(136 649)
Прочее	(273)	(186)

По итогам отчетного года Обществом получена прибыль 2 080 039 тыс. руб.

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	20% от базы	Эффект изменения Сумма	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ ПНА
Прибыль до налогообложения	0	13 000 200	
издержки обращения	2	8	ОНО
расходы будущих периодов	(48)	(240)	ОНА
оценочные обязательства и резервы	23	115	ОНА
плановые расходы по ИДП	(5 412)	(27 060)	ОНА
основные средства	151	755	ОНО
прочие расходы	22 272	111 360	ОНА
%% по обязательствам	4	21	ОНО
%% по кредитам и займам целевым	(16 506)	(82 529)	ОНО
арендные обязательства	(21)	(105)	ОНА
Текущий налог на прибыль	(520 461)	(2 502 305)	
Отложенный налог на прибыль	465		

4. *Операции в иностранной валюте*

В 2022 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

5. *Неденежные операции.*

В 2022 году АО «Специализированный застройщик «ЛЗСМиК» не осуществляло неденежные операции.

6. *Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации по состоянию на 31.12.2022 г.*

По состоянию на 31 декабря 2022 года исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Власов С.Е.

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, оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала);	1 337 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	Не начислялись и не выплачивались

их основе;
- иные долгосрочные вознаграждения).

7. Сведения об операциях со связанными сторонами

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

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте <https://pik-group.ru/about/share-capital/information-disclosure/affiliated-person>

– «База знаний» - «О компании» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

в тыс. руб.

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций за 2022 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1.	Бенефициаром Общества - Гордеев Сергей Эдуардович							
2.	Участники / акционеры, доля участия							
2.1	ПАО «ПИК СЗ» 0,0001%							безналичные/краткосрочная
2.1	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» 9,9999%							безналичные/краткосрочная
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников							
3.1	Генеральный директор – Власов Сергей Евгеньевич							
3.2	ПАО «ПИК СЗ»							
4	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество							
	Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет незначительное участие, контроль, оказывает незначительное влияние прямо или косвенно, организации, которые находятся под общим контролем и организации, которые оказывают незначительное влияние на Общество, сделки с которыми считаются наиболее крупными, степень существенности, контроля, влияния не определялась. (организации,							

входящие в группу ПИК, но не являющиеся учредителями/акционерами Общества, и чьи доли/акции Общество не владеет напрямую)								
4.1	ПАО «ПИК СЗ» (Договор №б/н от 12.07.2017)	-	-	175 516,31	175 516,31	-	-	безналичные/краткосрочная
4.2	ПАО «ПИК СЗ» (финансирование Технического Заказчика)	2 534,62	-	-	2 534,62	-	-	безналичные/краткосрочная
4.3	ПАО «ПИК СЗ» (бухгалтерское обслуживание)	-	330,00	330,00	1 980,00	-	1 980,00	безналичные/краткосрочная
4.4	ПАО «ПИК СЗ» (Лицензионный договор на ТЗ)	-	7 586,99	75 588,93	71 555,49	-	3 553,55	безналичные/краткосрочная
4.5	ООО «ГП-МО» Договор №б/н от 29.06.2018-с инвесторами по квартирам	-	500 329,17	-	-	-	500 329,17	безналичные/краткосрочная
4.6	ООО «ГП-МСК» Договор №Д640397/18 от 15.08.2018-по вознаграждению за услуги	-	-	921,09	921,09	-	-	безналичные/краткосрочная
4.7	ООО «ГП-МСК» Договор №Д640397/18 от 15.08.2018-по финансированию расходов по инвестиционным договорам	2 001 907,15	-	1 871 092,26	2 079 286,55	1 793 712,86	-	безналичные/краткосрочная
4.8	ООО «ГП-МСК» Договор №б/н от 24.11.2020-по финансированию расходов по инвестиционным договорам	1 775 356,70	-	-	-	1 775 356,70	-	безналичные/краткосрочная
4.9	ООО «ПИК-Корпорация» Договор № б/н от 26.11.2021 (выданный займ)	2 010 931,52	-	113 999,99 (проценты к получению)	-	2 124 931,51	-	безналичные/краткосрочная
4.10	ООО «ПИК-Корпорация» Договор № УП/2017 от 10.01.2017 передача полномочий	-	527,07	-	-	-	527,07	безналичные/краткосрочная
4.11	ООО «ПИК-Корпорация» Договор № б/н от 01.07.2019 (полученный займ)	-	5 911,93	40 484,77	89 785,75 (в т.ч. проценты 2 737,80)	-	55 212,92	безналичные/краткосрочная

4.12	ООО «ПИК-Менеджмент» Договор №Д777030/19 от 30.04.2019-по финансированию расходов по инвестиционным договорам	666 391,2 1	-	12 408 894, 72	10 461 04 6,34	2 614 239,59	-	безналичные/краткосрочная
4.13	ООО «ПИК-Менеджмент» Договор №Д777030/19 от 30.04.2019-по вознаграждению за услуги	-	10 416,00	90 738,24	114 060,1 7	-	33 737,93	безналичные/краткосрочная

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

8. 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 залога и поручительства, представлена в таблице.

На забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» Общества отражены выданные обеспечения

Наименование контрагента	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
	43 550 000	43 550 000	66 952 000
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	34 150 000	34 150 000	57 552 000
Договор № б/н от 04.05.2018 Договор поручительства за АО ПИК-Регион	29 500 000	29 500 000	29 500 000
Договор № б/н от 16.05.2018 Договор поручительства за АО ПИК-Регион	0	0	21 000 000
Договор № б/н от 18.06.2018 Договор поручительства за ООО Жилстройэнерго-М	0	0	2 402 000
Договор № б/н от 20.06.2018 Договор поручительства за АО ПИК-Регион	4 650 000	4 650 000	4 650 000
ВТБ (ПАО) БАНК	9 400 000	9 400 000	9 400 000
Договор № 4881 от 27.11.2019 Кредитное соглашение ООО ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ	9 400 000	9 400 000	9 400 000

Просроченная дебиторская и кредиторская задолженность отсутствуют. Резервы по сомнительным долгам не создавались.

9. Судебные разбирательства Общества.

Судебных разбирательств, существенно влияющих на финансовую отчетность на 31.12.2022 и дату подготовки отчетности – нет. Сумма судебных разбирательств в которых Общество выступает в качестве ответчика – 145 989,36 тыс.руб. Вероятность наступления негативных событий рассматривается Обществом как незначительная в связи с чем оценочные обязательства в виде резерва по судебным разбирательствам не формируется.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет

10. Информация по сегментам (ПБУ 12/2010)

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется. Фактическим местом оказания услуг является город Москва.

11. Контролируемые сделки

В 2022 г. Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируруемыми.

12. Государственная помощь

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

13. Инвентаризация.

При подготовке составления годовой бухгалтерской отчетности была проведена годовая инвентаризация имущества и обязательств на основании Приказа руководителя №2 от 30.11.2022г.

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

14. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

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

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;

- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;

- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии правилам документооборота;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

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

15. События после отчетной даты

Событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2023 г. до момента подписания бухгалтерской отчетности не было.

16. Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность АО «Специализированный застройщик «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

Общество имеет положительную динамику по чистым активам, в связи с чем, Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество не планирует прекратить свою деятельность в обозримом будущем.

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

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. В случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы.
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2023-24 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;
- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Влияние пандемии COVID-19 на экономику Общества в стоимостном выражении оценить не предоставляется возможным. Вместе с тем есть разумная уверенность, что пандемии COVID-19 не оказала на нее существенного влияния.

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2023 году. В своей оценке Общество 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.

17. 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.

18. Исправление ошибок

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 считается ошибка, искажающая в отдельности или в совокупности с другими ошибками показатель статьи бухгалтерской отчетности более чем на 5%.

19. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

20. 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 2022 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.

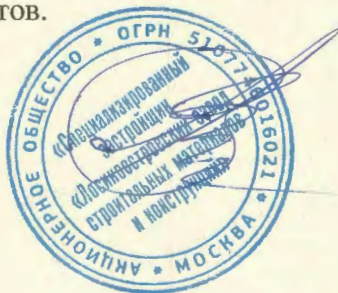
21. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

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

10 марта 2023 года



Власов Сергей Евгеньевич

Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 53 лист а
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»



Ю.А. Агаркова
Агаркова Ю.А.