



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**

Участнику  
Общества с ограниченной  
ответственностью «Специализированный застройщик «Лихоборы»

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лихоборы», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за год, закончившийся на указанную дату, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за год, закончившийся на указанную дату, и отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

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

## **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими принятому Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (СМСЭБ) Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ) и этическим требованиям, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики и Кодексом СМСЭБ.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Важные обстоятельства**

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

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

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

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

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

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

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

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

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики,

обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

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

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

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



Лукашик Петр Степанович, действующий от имени аудиторской организации на основании доверенности от 09.01.2024 г. № 5  
руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение,  
ОРНЗ 22006129746

«29» февраля 2024 г.

**Сведения об аудируемом лице**

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лихоборы»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 16.09.2005 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1057748248480.

Местонахождение: 129301, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул. Касаткина, д. 11, стр. 1, помещ. 1/1

**Сведения об аудиторе**

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 12.11.2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739541664

Местонахождение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт. 2, комн. 7

ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11206007662

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

				<b>Коды</b>
Форма по ОКУД				<b>0710001</b>
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023	
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Лихоборы"</b>	по ОКПО	<b>78385515</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>7713565239</b>		
Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес) <b>129301, Россия, г. Москва, Вн.Тер.г. Муниципальный округ Алексеевский, Касаткина ул., д. 11, стр. 1, помещ. 1/1</b>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	4 308	4 342	11 463
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	3 407 000	3 350 000	1 750 000
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	54 732	74 327	27 756
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>3 466 040</b>	<b>3 428 669</b>	<b>1 789 219</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	7 183 289	5 938 744	4 705 356
	в том числе:				
3.7	Незавершенное производство	12101	7 183 289	5 938 744	4 705 356
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	791	38
	в том числе:				
			-	-	-
3.9	Дебиторская задолженность	1230	595 414	393 617	142 726
	в том числе:				
3.9	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	227	402	1 362
3.9	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	12 809	4 708	5 438
3.9	Расчеты по налогам и сборам	12303	170	216	3 648

3.9	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	18	21
3.9	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12305	582 193	388 272	132 256
3.9	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	12306	15	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 957	277 620	25 166
3.12	Прочие оборотные активы	1260	16	15	19
	Итого по разделу II	1200	7 783 676	6 610 787	4 873 305
	<b>БАЛАНС</b>	1600	11 249 716	10 039 456	6 662 524

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.14	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 230 283	1 822 494	33 001
	Итого по разделу III	1300	1 230 293	1 822 504	33 011
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.16	Заемные средства	1410	4 364 571	4 872 981	5 528 963
	в том числе:				
3.16	Долгосрочные кредиты	14101	4 142 940	4 711 890	5 416 790
3.16	Долгосрочные займы	14102	7 074	296	3 553
3.16	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	211 807	157 548	105 669
3.16	Проценты по долгосрочным займам	14105	2 750	3 247	2 951
	Отложенные налоговые обязательства	1420	64 240	33 103	21 726
3.17	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	129	-	-
	в том числе:				
3.18	Расчеты по аренде (ФСБУ 25)	14501	129	-	-
	Итого по разделу IV	1400	4 428 940	4 906 084	5 550 689
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.20	Кредиторская задолженность	1520	4 551 489	2 470 602	1 078 706
	в том числе:				
3.20	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	33 206	104 183	34 941
3.20	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	120 584	56 271	121
3.20	Расчеты по налогам и сборам	15203	260 546	482 900	4 041
3.20	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	6	16	-
3.20	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	1 567 345	1 450 782	1 039 602
3.20	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15207	2 258 537	376 450	-
3.20	Расчеты с учредителями	15208	311 265	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	1 038 994	840 266	118
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	5 590 483	3 310 868	1 078 824
	<b>БАЛАНС</b>	1700	11 249 716	10 039 456	6 662 524

Руководитель

(подпись)

Дайгородов Алексей  
Эдуардович

(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.



**Отчет о финансовых результатах**

за Январь - Декабрь 2023 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>		
			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Лихоборы"</b>	по ОКПО	<b>78385515</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7713565239</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
4.1	Выручка	2110	1 797 139	3 462 107
4.2	Себестоимость продаж	2120	(681 085)	(1 452 541)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 116 054	2 009 566
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(6 292)	(2 740)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 109 762	2 006 826
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	271 420	258 132
4.5	Проценты к уплате	2330	(8)	-
4.5	Прочие доходы	2340	290 054	333
4.5	Прочие расходы	2350	(132 851)	(27 363)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 538 377	2 237 928
4.6	Налог на прибыль	2410	(308 094)	(448 435)
	в том числе:			
4.6	текущий налог на прибыль	2411	(257 362)	(483 629)
4.6	отложенный налог на прибыль	2412	(50 732)	35 194
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 230 283	1 789 493

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 230 283	1 789 493
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

**Дайгородов Алексей  
Эдуардович**

(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Лихоборы"

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_

Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_

по ОКПО \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_

по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_

по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710004		
31	12	2023
78385515		
7713565239		
71.12.2		
12300	16	
384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	-	-	33 001	33 011
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1 789 492	1 789 492
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 789 492	1 789 492
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

11

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	1 822 494	1 822 504
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 230 283	1 230 283
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 230 283	1 230 283
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	-	-	-	-	(1 822 494)	(1 822 494)
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	(1 822 494)	(1 822 494)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	1 230 283	1 230 293

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	33 011	1 789 492	1	1 822 504
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	33 011	1 789 492	1	1 822 504
<b>в том числе:</b>					
<b>нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):</b>					
до корректировок	3401	33 001	1 789 492	1	1 822 494
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	33 001	1 789 492	1	1 822 494
<b>по другим статьям капитала</b>					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	1 230 293	1 822 504	33 011

Руководитель

(подпись)

Дайгородов Алексей  
Эдуардович

(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Лихоборы"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
78385515		
7713565239		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	5 458 689	6 755 375
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	5 438 890	6 749 389
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	19 799	5 986
Платежи - всего	4120	(3 461 232)	(4 099 224)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(267 799)	(573 594)
в связи с оплатой труда работников	4122	(379)	(414)
процентов по долговым обязательствам	4123	(18 982)	(17 638)
налога на прибыль организаций	4124	(490 471)	(820)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(75 957)	(31 137)
налог на имущество	4126	(4 639)	(3 941)
денежные средства, направленные на финансирование расходов по договорам на выполнение функций Заказчика/Девелопера	4127	(25 216)	(33 482)
денежные средства, направленные на вознаграждение технического заказчика	4128	(2 103 786)	(3 405 281)
прочие платежи	4129	(474 003)	(32 917)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	1 997 457	2 656 151
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	1 859 180	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
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	1 789 000	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	70 180	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 846 000)	(1 600 000)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 846 000)	(1 600 000)

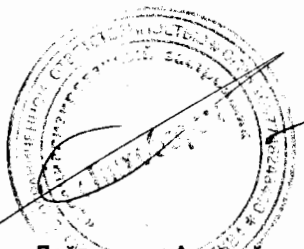
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	13 180	(1 600 000)



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	4 359 446	4 197 874
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 359 446	4 197 874
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	(6 642 746)	(5 001 571)
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	(1 511 228)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(5 131 518)	(5 001 571)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(2 283 300)	(803 697)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(272 663)	252 454
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	277 620	25 166
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	4 957	277 620
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)



Дайгородов Алексей  
Эдуардович

(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

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

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

**1. Общие сведения о деятельности Общества**

**1.1 Полное фирменное наименование:**

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Лихоборы"

**1.2 Сокращенное наименование:**

ООО "Специализированный застройщик "Лихоборы" далее по тексту «Общество».

**1.3 Место нахождения Общества:**

Юридический адрес: 129301, Россия, г. Москва, Вн.Тер.г. Муниципальный округ Алексеевский, Касаткина ул., д. 11, стр. 1, помещ. 1/1

Адрес для переписки: 129301, Россия, г. Москва, Вн.Тер.г. Муниципальный округ Алексеевский, Касаткина ул., д. 11, стр. 1, помещ. 1/1

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

16.09.2005 ОГРН 1057748248480

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

Реорганизация не осуществлялась

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

ИНН 7713565239 КПП 771601001

**1.7 Сведения об основных видах деятельности:**

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл. 1.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Большая Академическая 85», расположенный по строительному адресу: г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл. 1.

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

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Большая Академическая 85», строительство которых осуществлялось в 2023 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл. 1, корп. 2.1, 2.2	№ 77-206000-019771-2021 от 28.09.2021	№ 77-09-011633-2023 от 21.09.2023
г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл. 1, корп. 1.2	№ 77-206000-019204-2020 от 19.10.2020	№ 77-206000-010767-2022 от 18.05.2022
г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл. 1, корп. 1.3	№ 77-206000-019273-2020 от 07.12.2020	№ 77-206000-010858-2022 от 25.07.2022
г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл. 1, корп. 1.1	№ 77-206000-018924-2020 от 05.06.2020	№ 77-206000-010768-2022 от 19.05.2022
г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл. 1, гостиница, корп. 3.5, 3.6	№ 77-09-021035-2023 от 18.08.2023	-
г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл. 1, корп. 3.1-3.4 с подземным паркингом	№ 77-09-020875-2023 от 29.05.2023	-

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

**1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:**

1 (один) чел.

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

Дайгородов Алексей Эдуардович - Генеральный директор. Избран решением внеочередного общего собрания участников Общества от 16.02.2023, приказ о вступлении в должность от 21.02.2020г., трудовой договор заключен 21.02.2023 сроком на 3 (три) года.

Решением внеочередного общего собрания участников Общества от 16.02.2023 продлены полномочия Дайгородов Алексей Эдуардович, трудовой договор заключен 21.02.2023 сроком на 3( три) года.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляет ПАО «ПИК СЗ» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг № Д968957/20 от 01.09.2020 г.

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

Общество не имеет филиалов

**1.11 Сведения об обособленных подразделениях:**

Общество не имеет обособленных подразделений

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

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### 1.13 Сведения об Отчетности:

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

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

Аудитор компании: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

Место нахождения: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт. 2, комн. 7

### 1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2023 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

### 1.16 Информация об Уставном капитале:

Уставный капитал Общества составляет 10 000 (Десять тысяч рублей).

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
с 2020 года по настоящее время	ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ"	10 000	100
<b>ИТОГО</b>		<b>10 000</b>	<b>100</b>

## 2. Раскрытие информации об Учетной политике

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется специализированной организацией. Учет ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 1 от 30.12.2022. Учетная политика действует начиная с 01 января 2023г..

Учетная политика призвана:

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

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

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

В течение 2023 года изменения в Учетную политику не вносились.

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

Объекты учета отсутствуют.

## Основные положения

### Учет Основных средств

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

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

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

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

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

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

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

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

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

### Учет запасов

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

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

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

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

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

- Незавершенное производство;

- Прочие запасы.

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

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

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

- остатки по счетам 20, 44;

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

## Учет ИДП

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

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

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

- прямые затраты по объекту ИДП;
- прямые распределяемые затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- затраты на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- затраты по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

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

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

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

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

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);
- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

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

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

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

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

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

Затраты на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта (СКБ) распределяются между всеми объектами ИДП пропорционально доле жилой площади объекта ИДП и апартamentов в жилой площади и апартamentов 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, апартamentы, встроенное коммерческое СКБ.

Затраты общедомовые распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, апартamentы, 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 подразделяется 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 вексям 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 заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНС или получено РНС, или получено разрешенное использование по земельному участку под строительство). Для начисления процентов используется счет 36.66.1 «Проценты по целевым кредитам по ИДП». После получения РНВ на определенный Объект ИДП, проценты прекращают включаться в стоимость данного Объекта ИДП с первого числа месяца, следующего за месяцем получения РНВ.

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

### Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

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

Общество признает оценочные обязательства:

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

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

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

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

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

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

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

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

В соответствии с ПБУ 8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

### 3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды



**Внеоборотные активы**

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
<b>Здания, в том числе:</b>	-	-	4 202
первоначальная стоимость	-	-	14 293
накопленная амортизация	-	-	(10 091)
<b>Сооружения, в том числе:</b>	4 188	4 343	5 634
первоначальная стоимость	4 638	4 638	8 256
накопленная амортизация	(450)	(295)	(2 622)
<b>Машины и оборудование (кроме офисного), в</b>	-	-	1 628
первоначальная стоимость	400	400	2 541
накопленная амортизация	(400)	(400)	(913)
<b>Офисное оборудование, в том числе:</b>	-	-	-
первоначальная стоимость	-	-	124
накопленная амортизация	-	-	(124)
<b>ППА, в том числе:</b>	121	-	-
первоначальная стоимость	211	-	-
накопленная амортизация	(90)	-	-
<b>ИТОГО</b>	4 308	4 342	11 463

**Движение Основных средств за отчетный период**

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
ППА	211	-	-	-

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №М-09-054296 от 16.07.2019	01.09.2055	г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл. 1	77:09:0003024:4151	15 646	998 216 833,98
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №М-09-054297 от 16.07.2019	01.09.2055	г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл. 1	77:09:0003024:4152	30 266	732 052 821,80
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №М-09-054295 от 16.07.2019	01.09.2055	г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл. 1	77:09:0003024:4150	9 762	1 178 429 396,76
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №М-09-054292 от 16.07.2019	01.09.2055	г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл. 1	77:09:0003024:4153	6 052	104 589 211,52
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №М-09-054294 от 16.07.2019	01.09.2055	г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл. 1	77:09:0003024:4155	23 846	1 649 030 068,72
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №М-09-054293 от 16.07.2019	01.09.2055	г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл. 1	77:09:0003024:4154	372	17 629 143,24

Департамент городского имущества города Москвы	Договор №М-09-052080 от 16.03.2018	12.09.2066	г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл. 1	77:09:0003024:4138	12	30 318,36
--	------------------------------------	------------	---	--------------------	----	-----------

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Долгосрочные финансовые вложения (строка 1170)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Займы	3 407 000	3 350 000	1 750 000
<b>ИТОГО</b>	<b>3 407 000</b>	<b>3 350 000</b>	<b>1 750 000</b>

Движение Долгосрочных финансовых вложений за отчетный период

Долгосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Займы	1 846 000	1 789 000	
<b>ИТОГО</b>	<b>1 846 000</b>	<b>1 789 000</b>	

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

Отложенные налоговые активы (строка 1180)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Арендные обязательства	26	-	-
Расходы будущих периодов	-	-	5 084
Оценочные обязательства и резервы	11 984	4 489	24
Резервы сомнительных долгов	361	388	303
Плановые расходы ИДП	-	37 941	-
Убытки прошлых лет	-	-	1 211
Основные средства	-	-	3
Прочие расходы	42 361	31 510	21 131
<b>ИТОГО</b>	<b>54 732</b>	<b>74 327</b>	<b>27 756</b>

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

Объекты учета отсутствуют.

#### Оборотные активы

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

Запасы (строка 1210)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Готовая продукция и товары для перепродажи	1 163 854	177 612	-
Незавершенное производство, в том числе:	6 019 435	5 761 131	4 705 356
Затраты на проектирование и строительство	2 449 914	3 089 598	3 345 246
НДС по затратам на проектирование и строительство	174 395	290 816	321 667
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	3 395 126	2 380 717	1 038 443
<b>ИТОГО</b>	<b>7 183 289</b>	<b>5 938 744</b>	<b>4 705 356</b>

Движение Запасов за отчетный период

Движение запасов	Поступило	Выбыло
Готовая продукция и товары для перепродажи	2 804 901	1 818 659
Затраты на проектирование и строительство	2 485 863	3 125 547
НДС по затратам на проектирование и строительство	209 646	326 067
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	4 086 516	3 191 335
<b>ИТОГО</b>	<b>9 586 926</b>	<b>8 461 608</b>

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
НДС инвестиционных издержек по ИДП	-	2	-
НДС по приобретенным материально-производственным запасам	-	-	3
НДС по приобретенным услугам	-	-	35
НДС предъявленный по строительным затратам	-	789	-
<b>ИТОГО</b>	<b>-</b>	<b>791</b>	<b>38</b>

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

Дебиторская задолженность (строка 1230)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	227	586	1 547
Резерв по сомнительным долгам (поставщики)	-	(184)	(184)
Покупатели и заказчики, краткосрочная	14 613	6 463	8 132
Резерв по сомнительным долгам (покупатели)	(1 803)	(1 754)	(2 694)
Налоги и сборы	170	235	3 669
Прочие дебиторы, краткосрочная	582 193	388 272	132 256
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15	-	-
Расходы будущих периодов	-	-	1
<b>ИТОГО</b>	<b>595 414</b>	<b>393 617</b>	<b>142 726</b>

Резервы по сомнительным долгам по расчетам с поставщиками и подрядчиками/покупателями и заказчиками/разными дебиторами и кредиторами за отчетный период представлены в таблице:

Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Остаток на начало периода	1 939	2 879	999
Признание	778	1	1 879
Списание	914	940	-
Остаток на конец периода	1 803	1 938	2 878

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 914 тыс. руб. за счет ранее созданного резерва.

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчетный счет	4 957	277 620	25 166
<b>ИТОГО</b>	<b>4 957</b>	<b>277 620</b>	<b>25 166</b>

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

Прочие оборотные активы (строка 1260)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Право использования программы для ЭВМ	16	15	19
<b>ИТОГО</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>19</b>

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Уставный капитал	10	10	10

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего:	1 230 283	1 822 494	33 001
Нераспределенная прибыль прошлых лет	1 822 504	33 142	50 644
Нераспределенная прибыль отчетного периода	1 230 283	1 789 351	(17 643)
Дивиденды по Решению участника, всего	1 822 504	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>1 230 293</b>	<b>1 822 504</b>	<b>33 011</b>

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

Участники / акционеры	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	10	10	10
<b>ИТОГО</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

На 31.12.2023 г. Уставный капитал оплачен полностью.

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

Объекты учета отсутствуют.

#### Долгосрчные обязательства

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

Заемные средства (строка 1410)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Долгосрчные займы	7 074	296	3 553
Долгосрчные кредиты	4 142 940	4 711 890	5 416 790
Проценты по долгосрчным займам	2 750	3 247	2 951
Проценты по долгосрчным кредитам	211 807	157 548	105 669
<b>ИТОГО</b>	<b>4 364 571</b>	<b>4 872 981</b>	<b>5 528 963</b>

Кредитные средства по кредитному соглашению № 102-К-20 от 05.11.2020 г. с Банк ВБРР (АО) БАНК предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Большая Академическая 85» по адресу: г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл. 1

На погашение задолженности Общества по кредитному соглашению № 102-К-20 от 05.11.2020 г. с Банк ВБРР (АО) БАНК используются денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на Эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом во введенном в эксплуатацию Объекте строительства (с учетом требований Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

В 2023г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 282 644 тыс. руб.

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

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Основные средства	24	-	2
Прочие расходы	64 216	33 103	21 724
<b>ИТОГО</b>	<b>64 240</b>	<b>33 103</b>	<b>21 726</b>

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

Прочие обязательства (строка 1450)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты по аренде (счет 76.07)	129	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>129</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Краткосрочные обязательства

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Кредиторская задолженность (строка 1520)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	33 206	104 183	34 941

Расчеты с покупателями и заказчиками	120 584	56 271	102
Налоги и сборы	260 546	482 900	4 041
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	6	16	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 567 345	1 450 782	1 039 602
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	2 258 537	376 450	-
Расчеты по выплате доходов	311 265	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>4 551 489</b>	<b>2 470 602</b>	<b>1 078 686</b>

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

Оценочные обязательства (строка 1540)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Оценочные обязательства по вознаграждениям	71	99	90
Оценочные обязательства по страховым взносам	21	30	28
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	979 077	628 116	-
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДДУ	-	189 705	-
Резервы предстоящих расходов прочие по судебным разбирательствам	59 825	22 316	-
<b>ИТОГО</b>	<b>1 038 994</b>	<b>840 266</b>	<b>118</b>

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8 пояснений.

## 4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

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

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

Выручка	2023 год	Доля в общем объеме %	2022 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	1 574 142	87,59	3 308 623	95,57
Доходы от реализации нежилых помещений	215 761	12,01	142 629	4,12
Доходы от реализации кладовых помещений	17 368	0,97	28 959	0,84
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	586	0,03	-	-
Доходы от реализации гаражей	26 330	1,47	-	-
Реализация прочих работ и услуг	(37 048)	(2,06)	(18 105)	(0,52)
<b>ИТОГО</b>	<b>1 797 139</b>	<b>100</b>	<b>3 462 107</b>	<b>100</b>

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

Себестоимость продаж	2023 год	2022 год
Себестоимость жилых помещений	(40 107)	(129 925)
Себестоимость нежилых помещений	(69 516)	(31 490)
Себестоимость кладовых помещений	(5 073)	(4 011)
Себестоимость объектов инфраструктуры	(489)	-
Себестоимость гаражей	(4 266)	-
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(561 634)	(1 284 907)
Себестоимость прочих работ и услуг	-	(2 208)
<b>ИТОГО</b>	<b>(681 085)</b>	<b>(1 452 541)</b>

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Управленческие расходы	2023 год	2022 год
Аудиторские услуги	(128)	(128)

Аренда зданий и сооружений	(12)	-
Аренда офисных площадей	(164)	(628)
Специальное оборудование (Терминалы сбора данных, этикеточные принтеры и т.д.)	(9)	-
Страхование от НС	-	(1)
Резервы по отпускам	(24)	(25)
Мобильная связь	-	(1)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 344)	(1 376)
Почтово-телеграфные расходы	(13)	(1)
Страховые взносы	(69)	(75)
Информационные услуги	(1)	(1)
Транспортный налог	(15)	(15)
Списание стоимости программного обеспечения	-	(1)
Заработная плата	(230)	(342)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(56)	(46)
Налог на имущество	(4 226)	(100)
<b>ИТОГО</b>	<b>(6 292)</b>	<b>(2 740)</b>

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

Элементы затрат	2023 год	2022 год
Материальные затраты	8	8
Себестоимость проданных товаров	119 451	165 426
Расходы на оплату труда	249	361
Отчисления на социальные нужды	75	81
Амортизация	90	86
Прочие расходы	567 504	1 289 319
<b>ИТОГО</b>	<b>687 377</b>	<b>1 455 281</b>

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

Прочие доходы и расходы	2023 год	2022 год
<b>Проценты к получению, в том числе:</b>	<b>271 420</b>	<b>258 132</b>
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	260 328	252 137
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	11 092	5 995
<b>Проценты к уплате, в том числе:</b>	<b>(8)</b>	<b>-</b>
Процентные расходы	(8)	-
<b>Прочие доходы, в том числе:</b>	<b>290 054</b>	<b>333</b>
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских)	-	150
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	222 352	-
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	626	-
Резерв по судебным разбирательствам	66 979	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	97	(183)
<b>Прочие расходы, в том числе:</b>	<b>(132 851)</b>	<b>(27 363)</b>
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(1 026)	(223)
Расходы на экспертизу по судебным делам	(20)	-
Прочие расходы	(53)	(236)
Расходы на услуги банков	(200)	(97)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(119)	-
Резерв по сомнительным долгам	(778)	-
Резерв по судебным разбирательствам	(104 489)	(22 316)

Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	(282)	(4 491)
Судебные издержки	(25 884)	-

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

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

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ПНА
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>1 538 377</b>	-	-
Арендные обязательства	130	26	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	37 473	7 495	ОНА
Резервы сомнительных долгов	(135)	(27)	ОНА
Плановые расходы ИДП	(189 705)	(37 941)	ОНА
Прочие расходы	54 258	10 852	ОНА
Проценты по обязательствам	(1)	-	ОНО
Основные средства	(120)	(24)	ОНО
Прочие расходы	(155 562)	(31 112)	ОНО
<b>Текущий налог на прибыль (стр. 2411)</b>	-	<b>(257 362)</b>	-
<b>Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)</b>	-	<b>(50 731)</b>	-

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

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

##### 5.1. Операции в иностранной валюте

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

##### 5.2. Неденежные операции

В 2023 году Общество не осуществляло неденежные операции.

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

По состоянию на 31.12.2023 исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:  
Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Дайгородов Алексей Эдуардович

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	277 тыс.рублей, налоги и взносы 52 тыс.рублей
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	не выплачивались и не начислялись

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

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

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2023 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	<b>Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович</b>					
2	<b>Участники / акционеры, доля участия</b>					
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО / 100%	-	-	-	10	безналичные/ краткосрочная
3	<b>Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников</b>					
	ПИК СЗ ПАО с покупателями по аренде	-	-	3 707	-	безналичные/ краткосрочная
	ПИК СЗ ПАО с поставщиками прочие	28 964	26 575	-	2 842	безналичные/ краткосрочная
4	<b>Контролируемые, зависимые организации</b>					
5	<b>Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</b>					
	ДЕЛА ООО с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры	298	-	298	-	безналичные/ краткосрочная
	ИНЖСТРОЙ-ИННОВАЦИИ ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	131 550	270 132	1 434	-	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО полученные займы	1 387 431	1 393 712	-	9 824	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО предоставленные займы	2 106 328	1 859 180	3 975 733	-	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	406 011	285 231	46 630	7 466	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-КОМФОРТ СИРИУС ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	700	1 229	-	529	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО по вознаграждению за услуги	-	-	-	8 947	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам	-	-	-	24 521	безналичные/ краткосрочная



	ПИК-УК ООО по вознаграждению за услуги	30 806	27 109	-	466	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-УК ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам	3 272 556	2 188 315	2 902 142	-	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-УК ООО с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	-	-	53	-	безналичные/ краткосрочная
	РУБЕТЕК РУС ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	-	-	508	-	безналичные/ краткосрочная
	СЗ ВЕКТОРСИТИ ООО с поставщиками по аренде ППА	221	410	27	216	безналичные/ краткосрочная
	СЗ ТЕРИБЕРСКИЙ БЕРЕГ ООО с покупателями и заказчиками за квартиры	8 804	-	8 804	-	безналичные/ краткосрочная

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается в связи с отсутствием их в отчетном году, по причине их несущественности.

#### 5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2023 г.	2022 г.
Начислено	1 822 494	-
Выплачено	1 511 228	-

#### 5.6. Планы будущей деятельности

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

Общество приступило к строительству жилого комплекса «Большая Академическая 85» по адресу : г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл. 1, на земельных участках, арендуемых у Департамента городского имущества города Москвы:

Дата начала строительства: 10.09.2020

Дата окончания строительства: 11.09.2026

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

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

Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Кредитный договор № 04-К5-20 от 20.05.2020 Банк ВБРР Залог права аренды земельных участков по адресу: Москва, 3-й Нижнелихоборский проезд, д.1	386 748	386 748	386 748

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

Наименование	На 31.12. 2023 г.	На 31.12. 2022 г.
Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	3 401 668	3 800 828

#### 5.8. Судебные разбирательства Общества

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую (финансовую) отчетность на 31.12.2023 г. и дату подготовки отчетности – нет.

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

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 46 (Сорок шесть) судебных дел на общую сумму 59 826 тыс. рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет

#### **5.9. Информация по сегментам**

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Москва

#### **5.10. Контролируемые сделки**

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

#### **5.11. Государственная помощь**

В 2023 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

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

По состоянию на 31.12.2023 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 1-ИНВ от 27.12.2023г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- весь бизнес-Общества находится в России, что делает его менее уязвимым перед внешними воздействиями;
- зависимость от импортных поставок сырья и материалов практически сведена к нулю, по оборудованию зависимость не более 10%;
- проектное финансирование предоставляется российскими банками, т.е. санкции не могут существенно повлиять на финансирование Общества;
- Общество готово к переводу своей ИТ-Системы на платформу российского провайдера и не допустить сбоев в ее работе.

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

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

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

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

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

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

- повышение ключевой ставки ЦБ РФ привело к повышению цен на услуги Общества, но не сказалось существенно на сокращении спроса благодаря государственной поддержке строительной отрасли;
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- экономикой нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

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

#### **5.16. Информация о рисках**

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

##### Рыночный риск:

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

##### Инфляционный риск:

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

##### Кредитный риск:

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

##### Риск ликвидности:

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

#### **5.17. Исправление ошибок**

Общество не выявило в 2023 г. существенные ошибки.

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

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

#### **5.19. Информация об экологической деятельности**

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

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

#### **5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию**

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

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

Генеральный директор

ООО "Специализированный застройщик "Лихоборы"

26.02.2024



/Дайгородов Алексей Эдуардович



Пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью 35 лист 06  
Генеральный директор

«Аудит. Оценка. Консалтинг»  
Агаркова Ю.А.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ю.А. Агаркова".