

# ООО "АудитСтрой"

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

Тел.(495) 690-57-30

---

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Лужнецкий квартал»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лужнецкий квартал», 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 «Лужнецкий квартал» 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**

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.



Гушина Елена Анатольевна, действующая от имени аудиторской организации на основании доверенности от 01.03.2024 г. № 4,

руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение,  
ОРНЗ 22006133458

«22» марта 2024 г.

**Сведения об аудируемом лице**

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лужнецкий квартал»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 20.02.2020 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1207700077375

Местонахождение: 123182, г. Москва г., вн. тер. муниципальный округ Щукино, пр-д 4-й Красногорский, д. 2/4, стр. 1, помещ. 2/2

**Сведения об аудиторе**

Наименование: ООО «АудитСтрой»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 23.05.2007 г. и присвоен государственный регистрационный номер 5077746822346

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

ООО «АудитСтрой» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «АудитСтрой» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11206007673

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
			31	12	2023
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛУЖНЕЦКИЙ КВАРТАЛ"</b>	по ОКПО	<b>43512437</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7716945447</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>123182, Город Москва, проезд 4-й Красногорский, д. 2/4, стр. 1, помещ. 2/2</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО "АУДИТСТРОЙ"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>7722611971</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	<b>5077746822346</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	1 225	93	-
	в том числе:		-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	1 698 465	1 825 826	-
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	103 837	46 726	5 272
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>1 803 527</b>	<b>1 872 645</b>	<b>5 272</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.7	Запасы	1210	2 682 203	389 194	26 018
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	3	3
3.9	Дебиторская задолженность	1230	2 039 808	2 012 411	23 931
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	7	94	6 020
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	522	624	623
	Расчеты по налогам и сборам	12303	930	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	-	-

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	2 038 349	2 011 693	17 289
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	2 000 000
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	14 234	56 082	1 032
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	4 736 245	2 457 690	2 050 984
	<b>БАЛАНС</b>	1600	6 539 772	4 330 335	2 056 256

7

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.13	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	2 000 050	2 000 050	2 000 050
	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	(10 105)	(46 250)	(21 084)
	Итого по разделу III	1300	1 989 945	1 953 800	1 978 966
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.16	Заемные средства	1410	4 347 499	2 169 518	-
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	101 410	35 211	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	-	93	-
	Итого по разделу IV	1400	4 448 909	2 204 823	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.19	Заемные средства	1510	-	-	47 785
3.20	Кредиторская задолженность	1520	100 901	171 709	29 476
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	16 831	86 797	25 575
	Расчеты по налогам и сборам	15203	81	302	275
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	6	26	5
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	83 983	84 584	3 620
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	17	4	29
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	100 918	171 713	77 290
	<b>БАЛАНС</b>	1700	6 539 772	4 330 335	2 056 256



Руководитель *Дудник* **Дудник Рената Асхатовна**  
(подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2024 г.

8



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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛУЖНЕЦКИЙ КВАРТАЛ"</b>	по ОКПО	43512437		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7716945447		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
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	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
4.1	Выручка	2110	6 455	6 228
4.2	Себестоимость продаж	2120	(3 846)	(18 904)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 609	(12 676)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(748)	(6 725)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 861	(19 401)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	43 692	4 274
4.5	Проценты к уплате	2330	-	(4 314)
4.5	Прочие доходы	2340	1	1 950 915
4.5	Прочие расходы	2350	(320)	(1 962 883)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	45 234	(31 409)
4.6	Налог на прибыль	2410	(9 089)	6 243
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(9 089)	6 243
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	36 145	(25 166)

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	36 145	(25 166)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель Дудник Рената Асхатовна  
 (подпись) (подпись)

28 февраля 2024 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛУЖНЕЦКИЙ КВАРТАЛ"**  
 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	Коды		
	0710004		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
по ОКПО	43512437		
ИНН	7716945447		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	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	2 000 050	-	-	-	(21 084)	1 978 966
<b>За 2022 г.</b>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
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	-	-	-	-	(25 166)	(25 166)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(25 166)	(25 166)
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	2 000 050	-	-	-	(46 250)	1 953 800
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	36 145	36 145
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	36 145	36 145
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 2023 г.	3300	2 000 050	-	-	-	(10 105)	1 989 945

## 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	1 978 966	(25 166)	-	1 953 800
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	1 978 966	(25 166)	-	1 953 800
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(21 084)	(25 166)	-	(46 250)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(21 084)	(25 166)	-	(46 250)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	1 989 945	1 953 799	1 978 967



Руководитель Дудина Рамата Асхатовна  
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2024 г.

41

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛУЖНЕЦКИЙ КВАРТАЛ"</b>	ИНН	<b>43512437</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7716945447</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
<b>Общества с ограниченной ответственностью</b>	<b>/ Частная собственность</b>		<b>384</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	7 211	1 958 646
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	6 549	6 227
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	1 950 915
прочие поступления	4119	662	1 504
Платежи - всего	4120	(2 143 531)	(160 384)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(65 057)	(29 318)
в связи с оплатой труда работников	4122	(332)	(320)
процентов по долговым обязательствам	4123	(103 840)	(95 399)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(81 291)	(19 171)
вознаграждение заказчика	4126	(45 957)	-
финансирование строительства ИДП	4127	(1 734 159)	-
прочие платежи	4129	(112 895)	(16 176)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 136 320)	1 798 262
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	190 740	55 950
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	174 361	49 320
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	16 379	6 630
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(47 000)	(1 825 826)
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	(47 000)	(1 825 826)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	143 740	(1 769 876)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	4 434 025	2 223 388
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 434 025	2 223 388
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	(2 483 293)	(2 196 724)
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	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2 483 293)	(2 196 724)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 950 732	26 664
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(41 848)	55 050
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	56 082	1 032
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	14 234	56 082
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководителя

*Дудник Рената Александровна*  
(подпись)

Дудник Рената Александровна  
(расшифровка подписи)

28 февраля 2024 г.



## ПОЯСНЕНИЯ

### к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах

ООО «Специализированный застройщик «Лужнецкий квартал»

за 2023 год

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лужнецкий квартал» 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 «Лужнецкий квартал». До 30.01.2023 г. Общество с ограниченной ответственностью «Лужнецкий квартал»

**1.2. Сокращенное наименование:** ООО «Специализированный застройщик «Лужнецкий квартал» (далее по тексту «Общество»)

##### **1.3. Местонахождение Общества:**

Юридический адрес: 123182, Город Москва, проезд 4-й Красногорский, д. 2/4, стр. 1, помещ. 2/2

(до 25.12.2023 - 123112, Москва г, наб Пресненская, д. 12, этаж 64, офис 011, помещ. 1.3)

Адрес для переписки: 123182, Город Москва, проезд 4-й Красногорский, д. 2/4, стр. 1, помещ. 2/2

**1.4. Дата внесения сведений в ЕГРЮЛ:** 20.02.2020; **ОГРН** 1207700077375

**1.5. Сведения о реорганизации в отчетном периоде:** В отчетном периоде отсутствовал факт реорганизации Общества.

**1.6. Сведения об учете в налоговом органе:** ИНН 7716945447 КПП 77340100 (до 25.12.2023 г. КПП 770301001)

**1.7. Сведения об основных видах деятельности:** Основной вид деятельности Общества - деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика, код ОКВЭД 71.12.2. Общество осуществляет комплексную застройку на арендуемых земельных участках (Московская область, г.Мытищи, микрорайон Ярославский).

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

68.20.2	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
68.20.1	Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом
71.12.2	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

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

По состоянию на 31.12.2023 г. получены Разрешения на строительство:

Объект строительства	Разрешение на строительство
г. Мытищи, Ярославский, гаражи, корп. 16.1-16.4 с БКФН и подземным паркингом на 220 м/м	№ RU50-12-24003-2023 от 22.05.2023
г. Мытищи, Ярославский, гаражи, Наземный паркинг на 500 м/м	№ RU50-12-26424-2024 от 26.01.2024

По состоянию на 31.12.2023 г. полученные Разрешения на ввод объектов в эксплуатацию отсутствуют.

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

**1.9. Состав членов исполнительных и контрольных органов**

Генеральный директор: Дудник Рената Асхатовна (с 06.05.2022) - Решение внеочередного общего собрания участников Общества от 26.04.2022 г., лист записи в ЕГРЮЛ за № 2227703994582 от 06.05.2022, приказ о вступлении в должность от 27.04.2022 г., трудовой договор заключен 27.04.2022 г. сроком на 3 года.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется в рамках договора на бухгалтерское обслуживание Д1518832/22 от 05.05.2022 г., заключенного с ПАО "ПИК СЗ».

**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 Аудиторской компании и ее местонахождении:**

Общество с ограниченной ответственностью "АудитСтрой" (ИНН 7722611971, ОГРН 5077746822346).

Местонахождение - 111116, Москва г, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, кв., эт. 2, ком. 6

**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 на 31.12.2023 г. составляет 2 200 050 000 (Два миллиарда двести миллионов пятьдесят тысяч) руб.

№ п/п	Наименование, ИНН, КПП, адрес местонахождения участника	Номинальная стоимость доли	Доля в УК, %
1.	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», ИНН 7703421301 (с 22.04.2022 по настоящее время)	2 200 050	100

## **2. Раскрытие информации об Учетной политике**

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

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 2 от «30» декабря 2022 года. Учетная политика действует с 01 января 2023 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 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 в Учетную политику изменения 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 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 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 депонентской 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 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 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	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
<b>Сооружения, в том числе:</b>	<b>1 225</b>	<b>93</b>	<b>-</b>
первоначальная стоимость	1 308	93	-
накопленная амортизация	(83)	-	-
<b>ППА, в том числе</b>	<b>-</b>	<b>93</b>	<b>-</b>
первоначальная стоимость	-	93	-
накопленная амортизация	-	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 225</b>	<b>93</b>	<b>-</b>

**Движение Основных средств за отчетный период**

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
<b>Сооружения</b>	<b>1 225</b>	-	-	-
Сооружения первоначальная стоимость	1 308	-	-	-
Сооружения накопленная амортизация	(83)	-	-	-
<b>ППА</b>	<b>(14)</b>	<b>79</b>	-	-
ППА первоначальная стоимость	-	93	-	-
ППА накопленная амортизация	(14)	(14)	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>1 211</b>	<b>79</b>		

**Арендованные земельные, учтенные на счете 001:**

Арен датель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемо го объекта	Кадастровый номер	Площадь кв.м	Кадастровая стоимость, руб.
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА МЫТИЩИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	№ 28 от 15.03.2023	15.07.2032	Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, гор. Мытищи	50:12:0100805:23382	13 876	53 750 767,40
	№ 26 от 15.03.2023	15.07.2032		50:12:0100805:23383	9 921	57 410 942,01
	№ 23 от 15.03.2023	15.07.2032		50:12:0100805:23384	32 209	330 474 002,70
	№ 32 от 16.03.2023	16.07.2032		50:12:0100805:23385	11 422	54 276 658,68
	№ 33 от 16.03.2023	16.07.2032		50:12:0100805:23386	29 006	297 610 261,80
	№ 34 от 16.03.2023	16.07.2032		50:12:0100805:23387	5 000	19 368 250,00
	№ 25 от 15.03.2023	15.07.2032		50:12:0100805:23388	3 600	13 945 140,00
	№ 31 от 16.03.2023	16.07.2032		50:12:0100805:23389	777	4 496 351,37
	№ 29 от 16.03.2023	16.07.2032		50:12:0100805:23390	5 438	49 720 177,80
	№ 24 от 15.03.2023	15.07.2032		50:12:0100805:23391	3 442	19 918 200,02
	№ 30 от 16.03.2023	16.07.2032		50:12:0100805:23392	17 267	104 994 238,21
	№ 49 от 12.04.2023	12.08.2032		50:12:0100805:3209	7 730	44 732 041,30
	№ 8682 от 09.04.2013	01.04.2062		50:12:0100805:3173	34760	201 149 515,60

**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	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Предоставленные займы	1 698 465	1 825 826	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 698 465</b>	<b>1 825 826</b>	-

### Движение Долгосрочных финансовых вложений за отчетный период

Долгосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Предоставленные займы	47 000	174 361	-
<b>ИТОГО</b>	<b>47 000</b>	<b>174 361</b>	<b>-</b>

Резервы под обесценение финансовых вложений за отчетный период не создавались.

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

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Оценочные обязательства и резервы	3	1	7
Расходы будущих периодов	156	160	-
Прочие расходы	48 556	-	-
Убытки прошлых лет	55 122	46 546	5 265
Арендные обязательства	-	19	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>103 837</b>	<b>46 726</b>	<b>5 272</b>

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

Объекты учета отсутствуют

### Оборотные активы

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

Наименование показателя	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
<b>Незавершенное производство, в том числе:</b>	<b>2 682 203</b>	<b>389 194</b>	<b>26 018</b>
Затраты на проектирование и строительство	1 653 369	257 436	23 287
НДС по затратам на проектирование и строительство	197 460	11 513	2 731
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	831 374	120 245	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>2 682 203</b>	<b>389 194</b>	<b>26 018</b>

### Движение Запасов за отчетный период

Движение запасов	Поступило	Выбыло
Затраты на проектирование и строительство	1 400 976	5 043
НДС по затратам на проектирование и строительство	186 523	576
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	2 701 258	1 990 129
<b>ИТОГО</b>	<b>4 288 757</b>	<b>1 995 748</b>

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
По приобретенным услугам	-	3	3
<b>ИТОГО:</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

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

Дебиторская задолженность	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная (расчеты по аренде, по внеоборотным активам, с поставщиками прочими)	7	94	6 020
Покупатели и заказчики, краткосрочная, (за квартиры, нежилые помещения, кладовые помещения, объекты инфраструктуры, по аренде, и т.п)	522	624	623
Налоги и сборы	930	-	-
Прочие дебиторы, краткосрочная, (по госпошлине, с комитентом, по претензиям, пр.)	2 038 349	2 011 693	17 289
<b>ИТОГО:</b>	<b>2 039 808</b>	<b>2 012 411</b>	<b>23 931</b>

Резервы по сомнительным долгам по расчетам с поставщиками и подрядчиками/покупателями и заказчиками/разными дебиторами и кредиторами за отчетный период не создавались.

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

Краткосрочные финансовые вложения	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Предоставленные займы	-	-	2 000 000
<b>ИТОГО:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 000 000</b>

Движение Краткосрочных финансовых вложений за отчетный период отсутствует.

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

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Расчетные счета	14 234	56 082	1 032

<b>ИТОГО:</b>	<b>14 234</b>	<b>56 082</b>	<b>1 032</b>
---------------	---------------	---------------	--------------

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

Объекты учета отсутствуют

### Капитал

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

Показатель	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Уставный капитал	2 200 050	2 200 050	2 200 050
Добавочный капитал	-	-	-
Резервный капитал	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	(10 105)	(46 250)	(21 084)
Нераспределенная прибыль прошлых лет	(46 250)	-	-
Нераспределенная прибыль отчетного периода	36 145	-	-
Дивиденды по Решению участника, всего	-	-	-
<b>Итого сумма Чистых активов</b>	<b>1 989 945</b>	<b>1 953 800</b>	<b>1 978 966</b>

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

Участники / акционеры	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», ИНН 7703421301	2 200 050	2 200 050	-
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТД РЕЗЕРВ", ИНН 7743341356	-	-	2 200 050
<b>ИТОГО:</b>	<b>2 200 050</b>	<b>2 200 050</b>	<b>2 200 050</b>

На 31.12.2023 Уставный капитал оплачен полностью.

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

Объекты учета отсутствуют

**Долгосрочные обязательства**

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

Заемные средства	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Долгосрочные банковские кредиты	4 055 343	-	-
Проценты по долгосрочным банковским кредитам	242 779	-	-
Долгосрочные займы	45 344	2 149 954	-
Проценты по долгосрочным займам	4 033	19 564	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>4 347 499</b>	<b>2 169 518</b>	-

Кредитные средства по Договору об открытии кредитной линии № 237900/0013 от 27.04.2023 г. с АО "РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК" предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта, расположенного по адресу: Московская область, г.Мытищи, микрорайон Ярославский/

В 2023г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 331 088 тыс. руб.

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

Отложенные налоговые обязательства	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Основные средства	-	18	-
Прочие расходы	101 410	35 193	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>101 410</b>	<b>35 211</b>	-

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

Прочие обязательства	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Расчеты по аренде (счет 76.07)	-	93	-
<b>ИТОГО:</b>	-	<b>93</b>	-

**Краткосрочные обязательства**

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

Заемные средства	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
------------------	------------------	------------------	------------------



Краткосрочные займы	-	-	46 900
Проценты по краткосрочным займам	-	-	885
<b>ИТОГО:</b>	-	-	<b>47 785</b>

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

Кредиторская задолженность	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (по ИДП, по вознаграждению за услуги и т.п.)	16 831	86 797	25 575
Налоги и сборы	81	302	275
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	6	26	5
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (по аренде за землю ИДП, по претензиям и др.)	83 983	84 584	3 620
<b>ИТОГО:</b>	<b>100 901</b>	<b>171 709</b>	<b>29 476</b>

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

Оценочные обязательства	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Резерв на оплату отпусков	17	4	29
<b>ИТОГО:</b>	<b>17</b>	<b>4</b>	<b>29</b>

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8 пояснений.

## 4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

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

- сдача в аренду части земельного участка:

Выручка	2023 год	Доля в общем объеме %	2022 год	Доля в общем объеме %
Доходы от аренды	6 455	100,00	6 228	100,00
<b>ИТОГО:</b>	<b>6 455</b>	<b>100,00</b>	<b>6 228</b>	<b>100,00</b>

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

Себестоимость продаж	2023 год	2022 год
Аренда земельных участков	(3 846)	(18 904)
<b>ИТОГО:</b>	<b>(3 846)</b>	<b>(18 904)</b>

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

Объект учета отсутствует

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

Управленческие расходы	2023 год	2022 год
Аудиторские услуги	(80)	-
Аренда зданий и сооружений	(15)	-
Аренда офисных площадей	(86)	(86)
Резервы по отпускам-АУП	(25)	-
Бухгалтерские и финансовые услуги	(235)	(319)
Страховые взносы-АУП	(68)	(65)
Информационные услуги	-	(5 998)
Списание стоимости программного обеспечения	-	(26)
Нотариальные услуги	(4)	-
Заработная плата-АУП	(231)	(231)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(4)	-
<b>ИТОГО</b>	<b>(748)</b>	<b>(6 725)</b>

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

Элементы затрат	2023 год	2022 год
Материальные затраты	-	-
Себестоимость проданных товаров	3 846	18 904
Расходы на оплату труда	250	226
Отчисления на социальные нужды	75	70

Элементы затрат	2023 год	2022 год
Амортизация	14	-
Прочие расходы	409	6 429
<b>Итого затраты по обычным видам деятельности</b>	<b>4 594</b>	<b>25 629</b>

**4.5. Расшифровка стр. 2320-2350 «Прочие доходы и расходы» (тыс. руб.)**

Прочие доходы и расходы	2023 год	2022 год
<b>Проценты к получению</b>	<b>43 692</b>	<b>4 274</b>
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	662	1 504
Проценты по договорам займа	43 030	2 770
<b>Проценты к уплате</b>	<b>-</b>	<b>(4 314)</b>
Процентные расходы (ФСБУ 25)	-	(1)
Проценты по займам и кредитам	-	(4 313)
<b>Прочие доходы, из них:</b>	<b>1</b>	<b>1 950 915</b>
Уступка права требования первоначальным кредитором	-	1 950 915
Прочие внереализационные доходы	1	-
<b>Прочие расходы, из них:</b>	<b>(320)</b>	<b>(1 962 883)</b>
Уступка права требования первоначальным кредитором	-	(1 950 915)
Услуги банков	(88)	(11 742)
Штрафы, пени, неустойки	(207)	(188)
Прочие расходы	(25)	(38)

**4.6. Расшифровка стр. 2410 «Налог на прибыль» (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/П НА
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>45 234</b>		
Арендные обязательства	(94)	(19)	ОНА
Расходы будущих периодов	(20)	(4)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	13	3	ОНА

Убытки прошлых лет	42 873	8 575	ОНА
Прочие расходы	242 779	48 556	ОНА
Основные средства	93	19	ОНО
Прочие расходы	(331 088)	(66 218)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)			
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		(9 089)	

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

## 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 декабря 2023 года исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Дудник Рената Асхатовна

<b>Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:</b>	
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)	325 тыс. руб., в т.ч. НДФЛ – 33 тыс.руб., страховые взносы - 75 тыс.руб.
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	Не начислялись и не выплачивались

#### 5.4. Сведения об операциях со связанными сторонами за 2023 г. (тыс. руб.)

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:

Наименование связанной стороны	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	
<b>1. Бенефициар Общества - Гордеев Сергей Эдуардович</b>					
<b>2. Участники / акционеры, доля участия</b>					
<b>ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО, 100 %</b>					Безналичная/ краткосрочная
по договорам цессии	-	-	2 010 192	-	
полученные займы	2 587 132	466 991	-	49 377	
предоставленные займы	90 031	190 740	1 726 618	-	
<b>3. Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников</b>					
<b>ПИК СЗ ПАО</b>					Безналичная/ краткосрочная
с поставщиками прочие	7 691	9 270	-	1 737	
<b>4. Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</b>					
<b>ГП-МСК ООО</b>					Безналичная/ краткосрочная
по вознаграждению за услуги	4	6 845	-	9 237	
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	262 035	263 962	-	83 953	
<b>ПИК-УК ООО</b>					
по вознаграждению за услуги	10 609	14 295	-	3 685	
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	2 234 403	1 539 367	695 036	-	
<b>МСК ЭНЕРГО АО</b>					
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	15 395	12	123 661	-	

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

#### 5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2023 г.	2022 г.
Начислено	-	-
Выплачено	-	-

#### 5.6. Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют. Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем, своевременно погашать свои обязательства, ему не грозит ликвидация или существенное сокращение деятельности.

Общество приступило к строительству жилого комплекса по адресу: Московская обл., г. Мытищи, на арендуемых и собственных земельных участках.

Дата начала строительства: март 2023 г.

Дата окончания строительства: сентябрь 2028 г.

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

Наименование	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
поручительства по кредитным обязательствам АО РСХБ	389 225	-	-

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

Наименование	2023 г.	2022 г.
Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	1 892 437	-

**5.8. Судебные разбирательства Общества.**

Судебные разбирательства, существенно влияющие на бухгалтерскую (финансовую) отчетность предшествующего года и на дату подготовки отчетности, отсутствуют.

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 Московская обл., г. Мытищи

**5.10. Контролируемые сделки**

В 2023 году Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируемыми 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 от 14.12.2023 г.

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

**5.13. Система внутреннего контроля**

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

- санкционирование совершения хозяйственных операций;

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

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

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

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 ООО «Специализированный застройщик «Лужнецкий квартал» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

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

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

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

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

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

-экономике нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

#### **5.16. Информация о рисках**

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

##### Рыночный риск:

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

##### Инфляционный риск:

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

##### Кредитный риск:

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

##### Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных



финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

#### 5.17. Исправление ошибок

Общество не выявило в 2023 г. существенные ошибки.

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

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

#### 5.19. Информация об экологической деятельности

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

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

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

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

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

Генеральный директор

ООО «Специализированный застройщик

«Лужнецкий квартал»

«28» февраля 2024 года



Р.А.Дудник

Пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью 44 лист

Генеральный директор  
ООО «АудитСтрой»



Плутенко Т.Е.