



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
«Лотан»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Лотан» (далее – Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за год, закончившийся на указанную дату, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за год, закончившийся на указанную дату, и отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Лотан» по состоянию на «31» декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими принятому Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (СМСЭБ) Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ) и этическим требованиям, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на раздел 5.14 «Допущение непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022г., в котором указано, что Общество понесло чистый убыток в сумме 2 545 558 тыс. руб. за 2022 год и по состоянию на «31» декабря 2022 года обязательства Общества превышали его активы на 2 545 349 тыс. руб. Как отмечается в разделе 5.14 «Допущение непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022г., эти условия, наряду с другими вопросами, изложенными в разделе 5.14, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

Прочие сведения

Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за год, закончившийся «31» декабря 2021 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности «30» марта 2022 г.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и

надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

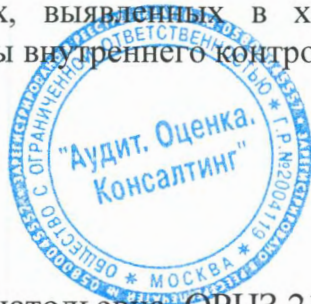
б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

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

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

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

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



Агаркова Юлия Анатольевна, ОГРН 21206005918
Генеральный директор ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»
Руководитель аудита, по результатам которого составлено
аудиторское заключение

«23» марта 2023 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Лотан»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 11.07.2008 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1087746833316

Местонахождение: 142703, Московская область, г.о. Ленинский, г. Видное, ул. Советская, влд. 10/1, офис/каб/пом 13/204/1

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 2022 г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2022
Организация Общества с ограниченной ответственностью «Лотан»	по ОКПО	87569355		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7729605705		
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) Московская обл, г.о. Ленинский, г. Видное, ул. Советская, влд. 10/1, офис/каб/пом 13/204/1				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	10 191	14 531	16 426
3.3	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	399 545	414 814
3.4	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	118 334	24 007	48 343
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	128 525	438 083	479 583
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7	Запасы	1210	32 173 126	33 459 962	24 254 123
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12108	30 918 372	24 585 738	20 158 737
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	1 254 754	8 874 224	4 095 386
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	83 579	53 671	6 128
3.8	Дебиторская задолженность	1230	398 917	1 314 970	3 057 127
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	86	1 104	1 187
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	31 793	480 909	1 710 342
	Расчеты по налогам и сборам	12303	79 242	149 916	3 501
	Расчеты по социальному страхованию и	12304			

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	287 787	683 026	1 342 081
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.10	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	579 135	4 258 458	1 185 343
	Прочие оборотные активы	1260	17	17	27
	в том числе:	12602	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	33 234 774	39 087 078	28 502 748
	БАЛАНС	1600	33 363 299	39 525 161	28 982 331

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.12	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	250	250	250
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 545 599)	(42)	1 340 897
	Итого по разделу III	1300	(2 545 349)	208	1 341 147
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.14	Заемные средства	1410	18 166 777	8 099 374	1 598 719
3.15	Отложенные налоговые обязательства	1420	77 170	44 436	17 207
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	184	1 998 028
	в том числе:		-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	18 243 947	8 143 994	3 613 954
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.16	Заемные средства	1510	4 002	-	-
3.17	Кредиторская задолженность	1520	15 861 029	29 919 022	23 074 406
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	943 785	319 775	746 406
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	71 877	733 169	314 511
	Расчеты по налогам и сборам	15203	11 171	65 007	170 929
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	77	12	12
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	3 953 904	4 194 158	2 672 905
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве на спец счетах	15211	956 908	15 305 943	15 605 026
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве на счетах Эскроу	15212	9 923 307	5 353 325	-
	Расчеты с учредителями	15213	-	3 947 633	3 564 617
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.18	Оценочные обязательства	1540	1 799 671	1 461 937	952 824
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	17 664 702	31 380 959	24 027 230
	БАЛАНС	1700	33 363 299	39 525 161	28 982 331



Руководитель

Щорох Анна Андреевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация Общества с ограниченной ответственностью «Лотан»

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

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		
0710002		
31	12	2022
87569355		
7729605705		
41.20		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.1	Выручка	2110	4 582 279	3 520 592
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(3 926 643)	(2 068 215)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	655 636	1 452 377
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(7 505)	(6 322)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	648 131	1 446 055
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.6	Проценты к получению	2320	67 861	25 189
4.6	Проценты к уплате	2330	(1 762)	-
4.6	Прочие доходы	2340	459 625	340 249
4.6	Прочие расходы	2350	(3 750 539)	(611 835)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(2 576 684)	1 199 658
4.7	Налог на прибыль	2410	31 126	(190 308)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(30 468)	(143 774)
	отложенный налог на прибыль	2412	61 594	(46 534)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(2 545 558)	1 009 350

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(2 545 558)	1 009 350
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

Шорех Анна Андреевна

(подпись)

ВИДНОЕ (расшифровка подписи)

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Лотан"

Идентификационный номер налогоплательщика

Код экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общество 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	2022
87569355		
7729605705		
41.20		
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 2020 г.	3100	250	-	-	-	1 340 897	1 341 147
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1 009 350	1 009 350
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 009 350	1 009 350
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	-	-	-	-	(2 350 289)	(2 350 289)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(2 348 063)	(2 348 063)
изменение учетной политики	3228	-	-	-	-	(2 226)	(2 226)

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	250	-	-	-	(42)	208
<u>За 2022 г.</u>							
увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(2 545 558)	(2 545 558)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(2 545 558)	(2 545 558)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	250	-	-	-	(2 545 599)	(2 545 349)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	1 341 147	1 009 350	(2 348 063)	2 434
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	(2 226)	-	(2 226)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	1 341 147	1 007 124	(2 348 063)	208
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	1 340 897	1 009 350	(2 348 063)	2 184
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	(2 226)	-	(2 226)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	1 340 897	1 007 124	(2 348 063)	(42)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(2 545 349)	208	1 341 147



Руководитель Шорох Анна Андреевна
 (подпись) (расшифровка подписи)

10 марта 2023 г.

hr

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

Организация Общества с ограниченной ответственностью «Лотан»
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
87569355		
7729605705		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	7 427 724	14 243 526
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	6 989 690	13 617 231
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	438 034	626 295
Платежи - всего	4120	(23 999 237)	(18 554 480)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 527 477)	(2 027 519)
в связи с оплатой труда работников	4122	(444)	(477)
процентов по долговым обязательствам	4123	(5 929)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(424 156)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(41 055)	(24 956)
вознаграждение заказчика	4126	(194 325)	(84 989)
финансирование строительства ИДП	4127	(16 992 711)	(13 919 625)
денежные средства, направленные на выкуп земельных участков	4128	(1 149 558)	(1 791 512)
прочие платежи	4129	(1 087 738)	(281 246)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(16 571 513)	(4 310 954)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	146 545	89 474
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	146 535	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	10	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
поступления, в связи с уменьшением стоимости акций других организаций (долей участия)	4215	-	89 474
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
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	-	-

процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	146 545	89 474

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	21 882 651	12 471 645
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	21 882 651	12 471 645
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	(9 137 006)	(5 177 050)
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	(3 947 633)	(1 965 047)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2 774 549)	(3 211 025)
прочие платежи	4329	(2 414 824)	(978)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	12 745 645	7 294 595
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(3 679 323)	3 073 115
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	4 258 458	1 185 343
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	579 135	4 258 458
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Шорох Анна Андреевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

10 марта 2023 г.

17

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах
ООО «Лотан» за 2022 год

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Лотан» 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 «Лотан» (далее по тексту «Общество»)

1.2 Сокращенное наименование:

ООО «Лотан».

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес:

- с 20.12.2022г. - 142703, Московская обл, г.о. Ленинский, г. Видное, ул. Советская, влд. 10/1, офис/каб/пом 13/204/1.

- до 20.12.2022г. - 142701, Московская область, Ленинский район, г. Видное, улица Завидная, дом 1, помещение 3.

Адрес для переписки:

- с 20.12.2022г. - 142703, Московская обл, г.о. Ленинский, г. Видное, ул. Советская, влд. 10/1, офис/каб/пом 13/204/1.

- до 20.12.2022г. - 142701, Московская область, Ленинский район, г. Видное, улица Завидная, дом 1, помещение 3.

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ: 11.07.2008 г. ОГРН 1087746833316.

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде: отсутствуют.

1.6 Сведения об учете в налоговом органе: ИНН 7729605705 КПП 500301001.

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

Код ОКВЭД - 41.2 Строительство жилых и нежилых зданий.

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: Московская область, Ленинский район, с/п Булатниковское.

Коммерческое обозначение объекта строительства:

1. Жилой комплекс «Восточное Бутово», расположенный по строительному адресу: МО Ленинский район, с/п Булатниковское, дер. Боброво.
2. Жилой комплекс «Бутово-Парк-2», расположенный по строительному по адресу МО Ленинский район, с/п Булатниковское, дер. Дрожжино.

Финансирование проекта осуществляется за счет средств: привлеченных по договорам участия в долевом строительстве.

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Восточное Бутово», строительство которых осуществлялось в 2022 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
Ленинский р-н, д. Боброво, Восточное Бутово, корп. 11-12	RU50-21-10838-2018 от 05.06.2018	RU50-21-21698-2022 от 15.06.2022
Ленинский р-н, д. Боброво, Восточное Бутово, корп. 13, 14	RU50-21-10594-2018 от 26.04.2018	RU50-21-22250-2022 от 15.09.2022
Ленинский р-н, д. Боброво, Восточное Бутово, корп. 15 Блок (север)	RU50-21-10902-2018 от 15.06.2018	-
Ленинский р-н, д. Боброво, Восточное Бутово, корп. 16 Блок (север)	RU50-21-10903-2018 от 15.06.2018	-
Ленинский р-н, д. Боброво, Восточное Бутово, корп. 17-18 Блок (Север)	RU50-21-10725-2018 от 17.05.2018	-
Ленинский р-н, д. Боброво, Восточное Бутово, корп. 41-42	RU50-21-10953-2018 от 15.06.2018	-
Ленинский р-н, д. Боброво, Восточное Бутово, корп. 47-48	RU50-21-10901-2018 от 15.06.2018	-

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Бутово парк 2», строительство которых осуществлялось в 2022 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 19-21.1	RU50-21-10945-2018 от 15.06.2018 г.	RU50-21-21820-2022 от 01.07.2022 г.
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 19-21.1	RU50-21-10945-2018 от 15.06.2018 г.	RU50-21-21820-2022 от 01.07.2022 г.
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 20-22.4	RU50-21-10951-2018 от 15.06.2018 г.	-
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 20-22.5	RU50-21-10950-2018 от 15.06.2018 г.	RU50-21-22462-2022 от 17.10.2022 г.
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 20-24	RU50-21-10904-2018 от 15.06.2018 г.	RU50-21-22988-2022 от 21.12.2022 г.
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 41.3	RU50-21-10931-2018 от 15.06.2018 г.	RU50-21-23014-2022 от 23.12.2022 г.
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 27	RU50-21-10905-2018 от 15.06.2018 г.	RU50-21-22987-2022 от 21.12.2022 г.
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 24	RU50-21-10952-2018 от 15.06.2018 г.	-

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 26	RU50-21-10932-2018 от 15.06.2018 г.	-
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 9-10.1	RU50-21-10948-2018 от 15.06.2018 г.	-
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 9-10.2	RU50-21-10944-2018 от 15.06.2018 г.	-
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 9-10.3	RU50-21-10943-2018 от 15.06.2018 г.	-
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 9-10.4	RU50-21-10941-2018 от 15.06.2018 г.	-
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 9-10.5	RU50-21-10942-2018 от 15.06.2018 г.	-
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 9-10.6	RU50-21-10946-2018 от 15.06.2018 г.	-

Коды дополнительных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

- 42.99 Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки;
- 43.99 Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки
- 64.99 Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки
- 64.99.1 Вложения в ценные бумаги
- 64.99.3 Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний
- 68.1 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
- 68.2 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
- 68.3 Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
- 68.31.1 Предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
- 68.31.2 Предоставление посреднических услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
- 68.31.3 Предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
- 68.31.4 Предоставление консультационных услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
- 68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
- 69 Деятельность в области права и бухгалтерского учета
- 71.11.1 Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта
- 71.12.45 Создание геодезической, нивелирной, гравиметрической сетей
- 77.32 Аренда и лизинг строительных машин и оборудования

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 1 чел.

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

Органами управления Обществом являются:

- Общее собрание участников Общества
- единоличный исполнительный орган (Генеральный директор).

На основании решения единственного участника Общества от 14.08.2020г. избран Генеральный директор Общества Шорох Анна Андреевна. Приказ о вступлении в должность № 1 от 15.08.2020г., лист записи в ЕГРЮЛ за № 2205004046036 от 02.09.2020г. Трудовой договор заключен от 15.08.2020 г.

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора. Ведение бухгалтерского и налогового учета Общества осуществляет ПАО «ПИК СЗ» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг от 24.04.2019г. № Д730482/19.

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:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудит. Оценка. Консалтинг» (ИНН 7714176877, КПП 77220100).

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

1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2022 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале

Уставный капитал Общества составляет 250 000,00 (двести пятьдесят тысяч) рублей.

Структура Уставного капитала Общества следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, руб.	Размер доли в уставном капитале, проценты
с 19.01.2018 по 04.02.2020	АО «ПИК-Регион» ОГРН 1027700214189. Место нахождения: Московская обл., г.Дмитров, ул. Космонавтов, д.52, часть помещ.54	250 000,00	100%
с 05.02.2020 г. по настоящее время	ООО «СтройАктив» ОГРН 5117746023160. Место нахождения: 111116, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортова, ул. Авиамоторная, дом 6, стр.8	250 000,00	100%

Зарегистрировано обременение – залог доли. Залогодержатель ПАО БАНК ВТБ.
Сведения о договорах залога доли:

- № 77/660-Н/77-2020-2-4301, дата договора залога: 30.10.2020г.;
- № 77/660-Н/77-2021-2-2266, дата договора залога: 01.09.2021г.;
- № 77/660-Н/77-2022-1-303, дата договора залога: 14.02.2022г.;
- № 77/660-Н/77-2022-9-207, дата договора залога: 22.12.2022г.

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 2021 года. Учетная политика действует начиная с 01 января 2022 г.

Учетная политика призвана:

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).

-учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

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

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

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

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

Информация по изменению показателей на 31.12.2021г. в связи с изменением учетной политики: (тыс. руб.)

Наименование показателя	Показатель на 31.12.2021г. в отчете за 2021г.	Показатель на 31.12.2021 г. в отчете за 2022г.	Комментарии произведенных корректировок
Стр. 1150 «Основные средства»	11 541	14 531	- Показатель увеличен на 183 тыс. руб. в результате признания ППА - Показатель уменьшен на 409 тыс. руб. в результате списания объектов основных средств, не соответствующих условиям признания - увеличен на 3 216 тыс. руб. в связи с изменением сроков полезного использования объектов основных средств
Стр. 1180 «Отложенные налоговые активы»	18 825	24 007	Показатель увеличен на 5 182 тыс. руб., в связи с формированием временных разниц по основным средствам
Стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы»	109 705	-	Показатель уменьшен на 109 705 тыс. руб. Данная сумма включена в стр. 1210 «Запасы»
Стр. 1100 Итого по разделу I	539 616	438 083	-
Стр. 1210 «Запасы»	33 350 257	33 459 962	Показатель увеличен на 109 705 тыс. руб., за счет стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы»
Стр. 1200 Итого по разделу II	38 977 373	39 087 078	-
Стр. 1370 «Нераспределенная прибыль»	2 184	(42)	Показатель уменьшен на 2 226 тыс. руб. (Переход на ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 25/2018)
Стр. 1300 Итого по разделу III	2 434	208	-
Стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства»	34 223	44 436	Показатель увеличен на 10 213 тыс. руб., в связи с формированием временных разниц по основным средствам
Стр. 1450 «Прочие обязательства»	-	184	Показатель увеличен на 183 тыс. руб. в связи с признанием обязательств по аренде
Стр. 1400 Итого по разделу IV	8 133 597	8 143 994	-
Стр. 1600, 1700 «Баланс»	39 516 990	39 525 161	-

В течение 2022 года изменения в Учетную политику не вносились.

Основные положения

Учет Основных средств

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

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

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или

оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;

- предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить Обществом экономические выгоды (доход) в будущем.

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. При этом активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства» признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2021).

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

Учет запасов

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

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

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

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- Незавершенное производство
- Прочие запасы.

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36.01 и 19.36;
- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);
- остатки по счетам 20, 44;
- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые на счете 08, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

Учет ИДП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

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

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

Учет Доходов и Расходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

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

- даты вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.
- даты регистраций 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 раздельный 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 Общества по заемным средствам включаются:

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

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

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

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

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

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

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

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

Общество признает оценочные обязательства:

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

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

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

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

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

- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

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

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

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

В соответствии с ПБУ_8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

Прочее

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

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 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Здания, в том числе:	8 595	8 917	9 239
первоначальная стоимость	9 696	9 696	9 696
накопленная амортизация	(1 101)	(779)	(457)
Сооружения, в том числе:	994	4 493	6 236
первоначальная стоимость	21 288	21 288	21 386
накопленная амортизация	(20 294)	(16 795)	(15 150)
Офисное оборудование, в том числе:	14	191	261
первоначальная стоимость	1 048	1 048	1 489
накопленная амортизация	(1 034)	(857)	(1 228)
Машины и оборудование	85	203	152
первоначальная стоимость	717	717	959
накопленная амортизация	(632)	(514)	(807)
Производственный и хозяйственный инвентарь	2	24	-
первоначальная стоимость	116	116	393
накопленная амортизация	(114)	(92)	(393)
Многолетние насаждения	500	518	537
первоначальная стоимость	555	555	555
накопленная амортизация	(55)	(37)	(18)
Другие виды основных средств	-	-	-
первоначальная стоимость	-	-	60
накопленная амортизация	-	-	(60)
ППА, в том числе	-	183	-
первоначальная стоимость	-	183	-
накопленная амортизация	-	-	-
ИТОГО:	10 191	14 531	16 426

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

Аренда земельных участков			
Арендодатель	Договор	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость
ООО «УК МАКСИМУМ»	Договор № 31-А от 21.06.2018	50:21:0090212:58	4 369 215
ООО «УК МАКСИМУМ»	Договор № 07 от 04.04.2013	50:21:0090212:16943	667 434

Аренда земельных участков			
Арендодатель	Договор	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость
ООО «УК МАКСИМУМ»	Договор № 07 от 04.04.2013	50:21:0000000:40224	494 944
ООО «УК МАКСИМУМ»	Договор № 07 от 04.04.2013	50:21:0090106:13515	314 134
ООО «УК МАКСИМУМ»	Договор № 07 от 04.04.2013	50:21:0090106:25075	33 715
ООО «УК МАКСИМУМ»	Договор № 01-А от 20.11.2012	50:21:0090212:4047	142 948
ООО «УК МАКСИМУМ»	Договор № 01-А от 20.11.2012	50:21:0090212:4057	80 158
ООО «УК МАКСИМУМ»	Договор № 01-А от 20.11.2012	50:21:0090212:4062	100 680
ООО «УК МАКСИМУМ»	Договор № 01-А от 20.11.2012	50:21:0090212:16952	32 495
ООО «УК МАКСИМУМ»	Договор № 01-А от 20.11.2012	50:21:0090212:16955	8 175
ООО «УК МАКСИМУМ»	Договор № 01-А от 20.11.2012	50:21:0090212:16956	16 238
ООО «УК МАКСИМУМ»	Договор № 01-А от 20.11.2012	50:21:0090212:16940	25 139
ООО «УК МАКСИМУМ»	Договор № 01-А от 20.11.2012	50:21:0090212:16941	327 908
ООО «УК МАКСИМУМ»	Договор № 23-А от 17.11.2017	50:21:0090106:8804	499 981
Аренда нежилых помещений			
Арендодатель	Договор	Адрес	Стоимость
ООО «ВИДНОЕ СИТИ – XXI ВЕК»	Договор аренды № 178-11.22 от 02.11.2022	МО, Ленинский г.о., г. Видное, ул. Советская, вл. 10/2, эт. 2, лит.Б, оф. 13, каб. № 204, пом. 1 (9,4 кв.м.)	495

При строительстве объектов жилищного назначения возврат объекта арендодателю по истечении срока аренды не производится. Передавая участок в аренду под строительство многоквартирного дома, собственник земли учитывает, что в перспективе право собственности на земельный участок заведомо утратит.

Следовательно, договор аренды земельного участка под строительство объектов жилищного назначения можно классифицировать, как несоответствующий п.1 ФСБУ 25/2018, так как этот договор неисполним в части возврата предмета аренды арендодателю при одновременном исполнении следующих условий:

- строительство объекта (объектов) жилищного назначения завершено;
- зарегистрировано право собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме.

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

Доходные вложения в материальные ценности	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Сооружения, в том числе:	-	399 545	414 814
первоначальная стоимость	-	459 350	459 350
накопленная амортизация	-	(59 805)	(44 535)
ИТОГО:	-	399 545	414 814

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

Долгосрочные финансовые вложения	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Ценные бумаги	-	2 847	109 847
Предоставленные займы	1 128	1 128	1 128
Резерв под обесценение финансовых вложениям	(1 128)	(3 975)	(110 975)
ИТОГО:	-	-	-

Резервы под обесценение финансовых вложений по займам и иным финансовым вложениям за отчетный период представлены в таблице:

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Остаток на начало периода	3 975	126 554	15 579
Признание	-	-	110 975
Погашение	2 847	122 579	-
Списание	-	-	-
Остаток на конец периода	1 128	3 975	126 554

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

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Издержки обращения	-	65	-
Основные средства	-	-	193
Оценочные обязательства и резервы	20 056	2	-
Проценты по займам	21 765	435	35
Резервы сомнительных долгов	5 929	735	3 142
Резервы под финансовые вложения	226	795	19 616
Плановые расходы ИДП	70 358	21 938	25 357
Арендные обязательства	-	37	-
ИТОГО:	118 334	24 007	48 343

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

Объекты учета отсутствуют.

Оборотные активы

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

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Готовая продукция и товары для перепродажи	1 254 754	8 874 224	4 095 386
Незавершенное производство, в том числе:	30 918 372	24 585 738	20 158 737
-Затраты на проектирование и строительство	23 574 410	11 893 348	10 583 235
-НДС по затратам на проектирование и строительство	3 163 983	1 605 940	1 715 021
-Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	4 179 979	11 086 450	7 860 481
ИТОГО:	32 173 126	33 459 962	24 254 123

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

Дебиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная, (расчеты по аренде, прочие)	658	1 676	1 759
Резерв по сомнительным долгам	(572)	(572)	(572)
Покупатели и заказчики, краткосрочная, (за квартиры, кладовые помещения, объекты инфраструктуры, за работы услуги, по	32 030	481 879	1 711 312

Дебиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
аренде)			
Резерв по сомнительным долгам	(237)	(970)	(970)
Налоги и сборы	79 242	149 916	3 501
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	9	15	16
Прочие дебиторы, краткосрочная, (по госпошлине, по купле-продаже паев, акций, с инвесторами по квартирам, по договорам цессии, по претензиям)	314 646	683 551	1 359 203
Резерв по сомнительным долгам	(26 859)	(525)	(17 122)
ИТОГО:	398 917	1 314 970	3 057 127

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 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Остаток на начало периода	3 672	20 269	21 079
Признание	27 900	-	550
Погашение	1 926	-	-
Списание	-	16 597	1 360
Остаток на конец	29 646	3 673	20 269

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчетный счет	579 135	4 258 458	1 005 343
Депозитные счета	-	-	180 000
ИТОГО:	579 135	4 258 458	1 185 343

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Уставный капитал	250	250	250
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	(2 545 599)	(42)	1 340 897
Нераспределенная прибыль прошлых лет	(42)	1 340 897	74 717
Нераспределенная прибыль отчетного периода	(2 545 558)	1 007 124	1 266 180
Дивиденды по Решению участника, всего	-	(2 348 063)	-
Итого сумма Чистых активов	(2 545 349)	208	1 341 147

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

Участники	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО «СтройАктив»	250	250	250
ИТОГО:	250	250	250

На 31.12.2022г. уставный капитал оплачен полностью.

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

Объекты учета отсутствуют.

Долгосрочные обязательства

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

Заемные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Долгосрочные банковские кредиты	17 794 501	6 108 797	495 459
Проценты по долгосрочным банковским кредитам	108 825	2 174	225
Долгосрочные займы	30 940	1 872 259	1 092 854
Проценты по долгосрочным займам	232 512	116 144	10 182
ИТОГО:	18 166 777	8 099 374	1 598 719

Кредитные средства по кредитному соглашению № 5042 от 26.05.2020 г. с ПАО ВТБ БАНК предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Бутово Парк 2» по адресу: МО Ленинский район, с/п Булатниковское, дер. Дрожжино

Кредитные средства по кредитному соглашению № 5525 от 13.10.2021 г. с ПАО ВТБ БАНК предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Восточное Бутово» по адресу: МО Ленинский район, с/п Булатниковское, дер. Боброво.

На погашение задолженности Общества по кредитным соглашениям 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»).

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

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Проценты по займам	76 829	23 977	1 613
Издержки обращения	39	25	-
Основные средства	67	315	1
Резервы сомнительных долгов	234	20 119	15 592
ИТОГО:	77 170	44 436	17 207

Краткосрочные обязательства

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

Заемные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Краткосрочные займы	4 000	-	-
Проценты по краткосрочным займам	2	-	-
ИТОГО:	4 002	-	-

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

Кредиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (по ИДП, по вознаграждению за услуги, прочие)	943 785	319 775	746 406
Расчеты с покупателями и заказчиками (за квартиры, нежилые помещения, кладовые помещения, с покупателями по аренде)	71 877	733 169	314 511
Налоги и сборы	11 171	65 007	170 929
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	77	12	12
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (по финансированию расходов по инвестиционным договорам, по обеспечительным платежам по ИДП, с комиссионером (агентом, поверенным), по претензиям, по незаселенному фонду)	3 953 904	4 194 158	2 672 905
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве на спец счетах	956 908	15 305 943	15 605 026
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве на счетах Эскроу	9 923 307	5 353 325	-
Расчеты с учредителями	-	3 947 633	3 564 617
ИТОГО:	15 861 029	29 919 022	23 074 406

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

Оценочные обязательства	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Резерв на оплату отпусков	31	11	2
Резерв по плановым расходам ИДП	351 791	109 692	163 597
Резерв на гарантийный ремонт	1 347 599	1 352 234	789 225
Резерв по судебным расходам	100 251	-	-
ИТОГО:	1 799 671	1 461 937	952 824

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.7 пояснений.

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

В 2022 году Общество получало выручку от осуществления следующих основных видов деятельности:

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

- сдача в аренду земельных участков и нежилых/офисных зданий;

Выручка	2022 год	Доля в общем объеме %	2021 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	3 584 441	78,22%	2 494 503	70,85%
Доходы от реализации нежилых помещений	378 030	8,25%	173 946	4,94%
Доходы от реализации кладовых помещений	160 305	3,50%	57 316	1,63%
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	448 126	9,78%	731 536	20,78%
Реализация прочих работ и услуг	11 377	0,25%	63 291	1,80%
ИТОГО:	4 582 279	100%	3 520 592	100%

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

Себестоимость продаж	2022 год	2021 год
Себестоимость жилых помещений	722 248	359 359
Себестоимость нежилых помещений	110 411	16 839
Себестоимость объектов инфраструктуры	429 284	448 713
Себестоимость кладовых помещений	91 619	32 715
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	2 567 572	1 194 263
Себестоимость прочих работ и услуг	5 510	16 325
ИТОГО:	3 926 643	2 068 214

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Аренда офисных площадей	156	114
Аудиторские услуги	150	100
Бухгалтерские и финансовые услуги	2 610	1 825
Расходы на оплату труда	377	241
Резерв на оплату отпусков	40	18
Страхование от несчастных случаев	3	2
Страховые взносы	113	73
Налоги (земельный, на имущество)	2 256	1 626
Почтово-телеграфные расходы	16	13
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов (в т.ч. обновлению баз данных)	1 665	1 720
Юридические услуги	-	561
Прочие коммунальные услуги	100	-
Прочие	18	30
ИТОГО:	7 505	6 322

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

Элементы затрат	2022 год	2021 год
Материальные затраты	9 435	28 785
Себестоимость переданных и реализованных объектов недвижимости	1 359 071	866 327
Расходы на оплату труда	377	241
Отчисления на социальные нужды	117	75
Амортизация	8 073	20 154
Прочие расходы	2 557 075	1 158 955
Себестоимость реализованных товаров	-	7 625
Итого затраты по обычным видам деятельности:	3 934 148	2 074 537

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

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
Проценты к получению	67 861	25 189
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	67 861	25 189
Проценты к уплате	(1 762)	-
Проценты по займам и кредитам	(1 762)	-
Прочие доходы, из них:	459 625	340 249
Доходы застройщика по проданным объектам недвижимости	39 023	206 670
Реализация основных средств	414 026	-
Реализация земельных участков	1 146	16 017
Участие в уставных капиталах других организаций	10	107 000
Прочие внереализационные доходы	5 420	10 562
Прочие расходы, из них:	(3 750 539)	(611 835)
Реализация основных средств	(395 728)	-
Благотворительная, спонсорская помощь	(2 414 824)	-
Судебные издержки, расходы на экспертизу связанные с деятельностью застройщика	(713 986)	(307 047)
Резерв по судебным расходам	(100 251)	-
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(79 745)	(176 731)
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц	(806)	(76 743)
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	(5 043)	(24 631)
Прочие расходы	(40 156)	(26 683)
ИТОГО:	(3 224 815)	(246 397)

4.7. 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.

№ стр.	Вид актива и обязательства	Сумма	Сумма налога (отложенного налога) по ставке 20%	Вид ОНО/ОНА/ПНР/ПНД
2300	Прибыль до налогообложения	(2 576 684)	515 337	х
2411	Текущий налог на прибыль	х	(30 468)	х
2412	Отложенный налог на прибыль, в т.ч.	х	61 594	х
	Оценочные обязательства и резервы	100 270	20 054	ОНА
	Прочие расходы - проценты по кредитам и займам целевым	(157 610)	(31 522)	ОНА/ОНО
	Плановые расходы по ИДП	242 100	48 420	ОНА
	Основные средства	1 240	248	ОНО
	Резервы по сомнительным долгам	125 400	25 080	ОНА/ОНО
	Резервы по финансовым вложениям	(2 845)	(569)	ОНА
	Арендные обязательства	(185)	(37)	ОНА
	Издержки обращения	(395)	(79)	ОНА/ОНО
	Непринимаемые расходы		(484 211)	ПНР
2460	Прочее	-		х
2400	Чистая прибыль (стр. 2400)	(2 545 558)		х

5. Прочие пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

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

5.2. Неденежные операции

В 2022 году Общество не осуществляло неденежные операции.

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

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

Единоличный Исполнительный орган Общества: Генеральный директор Шорох Анна Андреевна.

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)	535 тыс. руб.

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

5.4. Сведения об операциях со связанными сторонами за 2022 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.

Бенефициарным владельцем является лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества.

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

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

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2022 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	Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович					
2	Участники, доля участия					
2.1	ООО «СтройАктив», 100%	3 942 389	2 217 437	-	263 452	-
	Соглашение о предоставлении финансовой помощи	419 834	419 834	-	-	безналичные/ краткосрочная
	полученные займы	2 487 555	762 603	-	263 452	безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	1 035 000	1 035 000	-	-	безналичные/ краткосрочная
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
3.1	ПАО «ПИК СЗ»	942 922	1 214 193	-	310 566	-
	по приобретению объектов недвижимости по ДКП	9 150	-	-	-	безналичные/ краткосрочная
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	27 547	18 771	-	-	безналичные/ краткосрочная

	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	721 605	977 286	-	255 681	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками прочие	184 620	203 181	-	39 930	безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	-	14 955	-	14 955	безналичные/ краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации - отсутствуют					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
5.1	ГП-МСК ООО	8 510 497	9 912 511	-	838 191	-
	по вознаграждению за услуги	109 573	23 382	-	11 074	безналичные/ краткосрочная
	по договорам цессии	383 766	-	-	-	безналичные/ краткосрочная
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	8 017 159	9 889 129	-	827 117	безналичные/ краткосрочная
5.2	ЖКХ Водоканал+ ООО	1 670 273	1 056 094	615 033	298	-
	с покупателями за товары	210	210	-	-	безналичные/ краткосрочная
	с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры	701 797	701 797	-	-	безналичные/ краткосрочная
	с покупателями на поставку внеоборотных активов	353 132	353 132	-	-	безналичные/ краткосрочная
	с покупателями по аренде	-	-	1 150	-	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	615 133	955	613 883	298	безналичные/ краткосрочная
5.3	МСК ЭНЕРГО АО	1 483 072	898 982	180 267	9 190	-
	с покупателями за товары	1 419	2 453	-	-	безналичные/ краткосрочная
	с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры	2 213	2 213	-	-	безналичные/ краткосрочная
	с покупателями на поставку внеоборотных активов	993 798	496 967	-	-	безналичные/ краткосрочная
	с покупателями по аренде	126	144	13	-	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	485 517	397 205	180 254	9 190	безналичные/ краткосрочная
5.4	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	1 711 579	2 387 924	-	334 151	-
	по договорам цессии	-	342 194	-	-	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	1 711 579	2 045 731	-	334 151	безналичные/ краткосрочная
5.5	ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	29 939 083	33 031 573	512 274	629 712	-
	по вознаграждению за услуги	233 174	299 128	-	90 538	безналичные/ краткосрочная
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	29 704 719	32 732 445	510 984	539 174	безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)	1 190	-	1 290	-	безналичные/ краткосрочная

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

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2022 г.	2021 г.
Начислено	-	2 348 063
Выплачено	3 947 633	1 965 047

5.6. 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 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Ипотека земельных участков по собственным кредитным обязательствам	542 321	58 847	-
Залог прав (требований) по договорам банковского (залогового) счета по кредитным обязательствам связанных сторон	9 830 188	-	-
Генеральное соглашение о выдаче гарантий, в целях обеспечения исполнения обязательств по договорам купли-продажи земельных участков	11 510 000	3 500 000	3 500 000
Денежные средства на эскроу счетах в банке ВТБ	21 618 901	10 377 538	5 089 786

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

5.7. Судебные разбирательства Общества

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

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 646 (шестьсот сорок шесть) судебных дел на общую сумму 771 160 тысяч рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.8. 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 область, Ленинский район, с/п Булатниковское.

5.9. Контролируемые сделки

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

5.10. Государственная помощь

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.11. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2022г. проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 1-ИН от 26.12.2022 г. Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

5.12. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

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

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;
- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии с правилами документооборота;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

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

Организация и технология составления, а также хранения регистров бухгалтерского учета обеспечивает защиту от несанкционированных изменений их содержания. Обеспечение защиты учетных данных осуществляется, в частности, путем использования паролей доступа к учетным данным и создания резервных копий.

В отчетном периоде отсутствовал факт сокращения работников, осуществляющих внутренний контроль. Необходимые контрольные действия и процедуры (визирование, сверки, инвентаризации) в отчетном периоде проводились в достаточном объеме благодаря своевременному переходу на электронный документооборот (ЭДО), широкому применению современных учетных систем (TESSA, Контур.Диадок, ЕСУД) и их взаимной интеграции.

Для обмена электронными документами с контрагентами Общество использует систему электронного документооборота Контур.Диадок (Диадок), разработанную ЗАО «ПФ «СКБ Контур» (оператор ЭДО, аккредитованный ФНС). Юридическую значимость электронных документов обеспечивает усиленная квалифицированная электронная подпись (КЭП), подтвержденная сертификатом от аккредитованного удостоверяющего

центра и во всех случаях приравнивается к бумажному документу с собственноручной подписью.

Работа с внутренними документами также автоматизирована – осуществляется на базе системы TESSA и ЕСУД.

5.13. События после отчетной даты

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

5.14. Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность ООО «Лотан» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 2 545 558 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2022 г. обязательства Общества превышают общую сумму его активов на 2 545 349 тыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

В предыдущие отчетные периоды подобной ситуации не возникало. Так, за период 2018-2021 годы Обществом была получена чистая прибыль в сумме 5 054 961 тыс. руб. и направлена на выплату дивидендов.

Общество выполняет функции Застройщика в рамках Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года, по реализации следующих инвестиционных проектов комплексной жилой застройки:

- Микрорайон Восточное Бутово, по адресу МО, Ленинский район, с/п Булатниковское, дер. Боброво;
- Микрорайон Бутово-Парк-2, по адресу МО, Ленинский район, с/п Булатниковское, дер. Дрожжино.

Деятельность Застройщика представляет собой длительный производственный цикл строительства, а его финансовый результат зависит от сроков ввода в эксплуатацию готовых корпусов жилой застройки и передачи объектов недвижимости Долящикам в рамках договоров Долевого участия и Покупателям в рамках Договоров купли-продажи.

Получение убытка обусловлено тем, что Общество в конце декабря 2022 года получила разрешение на ввод в эксплуатацию по трём жилым корпусам, а передача объектов недвижимости запланирована лишь на 1 квартал 2023 года. Следовательно, по мере подписания актов приема-передачи квартир будет отражена выручка от реализации объектов недвижимости. Отрицательные чистые активы будут покрываться за счет получения прибыли от деятельности Застройщика по строительству Жилого комплекса.

Продолжительность застройки комплекса планируется до июля 2030 года. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

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, будет незначительно усугублять финансовое положение Общества, так как:

- Правительством Российской Федерации оказывается государственная поддержка строительной отрасли и ипотечного кредитования;

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

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2023-2024 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;

- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Руководством в связи с возникшими событиями проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2023 году. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит предприятиям строительной отрасли не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

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

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

5.15. 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.

5.16. Исправление ошибок

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой считается ошибка, искажающая в отдельности или в совокупности с другими ошибками показатель статьи бухгалтерской отчетности более чем на 5%.

5.17. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.18. Информация об экологической деятельности

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

Деятельность Общества в 2022 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

5.19. 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 «Лотан»**

«10» марта 2023 года



Шорох А.А.

Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 49 лист *об*
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»



Ю.А. Агаркова
Агаркова Ю.А.