



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**

Генеральному директору  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Лотан»

**Мнение**

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

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

## **Основание для выражения мнения**

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

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

### **Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности**

Мы обращаем внимание на раздел 5.15. «Допущение непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023г., в котором указано, что по состоянию на «31» декабря 2023 года обязательства аудируемого лица превышали его активы на 912 899 тыс. руб. Как отмечается в разделе 5.15. «Допущение непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023г., эти условия, наряду с другими вопросами, изложенными в разделе 5.15., указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность.

Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

### **Важные обстоятельства**

ООО «ПИК-Корпорация» (материнская компания ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»), которая в свою очередь владеет 100% долей в уставном капитале АО «СЗ «ПИК-РЕГИОН», владеющей 99,94% ООО «СтройАктив» - материнской компании Общества) включено в список SDN (Special Designated Nationals) Минфина США в рамках санкций, введенных против России 23 февраля 2024 года. Руководством в связи с возникшими событиями проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в

2024 году. В своей оценке Общество исходит из того, что данное событие не будет оказывать существенное влияние на деятельность Общества.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством и лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита и о значимых вопросах, выявленных в ходе аудита, в том числе о

значительных недостатков системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.



Котова Ирина Олеговна \* действующая от имени  
аудиторской организации на основании доверенности от 09.01.2024 года № 4,

руководитель аудита, по результатам которого составлено  
аудиторское заключение,  
ОРНЗ 21206005953

«22» марта 2024 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

5

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

		<b>Коды</b>		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2023
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "Лотан"</b>	по ОКПО	87569355		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7729605705		
Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) <b>142703, Московская обл, г.о. Ленинский, г Видное, ул Советская, влд. 10/1, офис/каб/пом 13/204/1</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <b>Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг"</b>				
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	1 587	10 191	14 531
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	61 792	-	399 545
	Финансовые вложения	1170	1 775 000	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	88 485	118 334	24 007
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>1 926 864</b>	<b>128 525</b>	<b>438 082</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	30 443 312	32 173 126	33 459 962
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	29 539 815	30 918 372	24 585 738
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	903 497	1 254 754	8 874 224
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	7 539	83 579	53 671
	Дебиторская задолженность	1230	414 971	398 917	1 314 970
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	289	86	1 104
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	139 750	31 793	480 909
	Расчеты по налогам и сборам	12303	19 463	79 242	149 916
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	2	9	15

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	255 467	287 787	683 026
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 712 456	579 135	4 258 458
	Прочие оборотные активы	1260	17	16	17
	Итого по разделу II	1200	32 578 295	33 234 774	39 087 078
	<b>БАЛАНС</b>	1600	34 505 159	33 363 299	39 525 161

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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	(913 149)	(2 545 599)	(42)
	Итого по разделу III	1300	(912 899)	(2 545 349)	208
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	2 632 589	18 166 777	8 099 374
	Отложенные налоговые обязательства	1420	88 832	77 170	44 436
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	184
	в том числе:		-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 721 421	18 243 947	8 143 994
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	4 002	-
	Кредиторская задолженность	1520	28 657 421	15 861 029	29 919 022
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	336 813	943 785	319 775
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	647 559	71 877	733 169
	Расчеты по налогам и сборам	15203	331 012	11 171	65 007
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	13	77	12
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	8 920 479	3 953 904	4 194 158
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	18 421 545	10 880 215	20 659 268
	Расчеты с учредителями	15212	-	-	3 947 633
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	4 039 215	1 799 671	1 461 937
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	32 696 636	17 664 702	31 380 959
	<b>БАЛАНС</b>	1700	34 505 159	33 363 299	39 525 161



Руководитель Мемешева Мария Евгеньевна  
(подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2024 г.

8



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

		<b>Коды</b>		
		<b>0710002</b>		
		31	12	2023
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "Лотан"</b>	по ОКПО	<b>87569355</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>7729605705</b>		
Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	<b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	9 216 098	4 582 279
	в том числе:		-	-
	Себестоимость продаж	2120	(5 513 920)	(3 926 643)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	3 702 178	655 636
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(4 031)	(7 505)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 698 147	648 131
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	107 695	67 861
	Проценты к уплате	2330	(17 885)	(1 765)
	Прочие доходы	2340	408 827	459 625
	Прочие расходы	2350	(2 155 557)	(3 750 539)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 041 227	(2 576 684)
	Налог на прибыль	2410	(408 776)	31 126
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(367 265)	(30 468)
	отложенный налог на прибыль	2412	(41 512)	61 594
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 632 451	(2 545 558)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 632 451	(2 545 558)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

Лемешева Мария  
Евгеньевна  
(расшифровка подписи)

28 февраля 2024 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Лотан" по ОКПО  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН  
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД 2  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2023
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 2021 г.	3100	250	-	-	-	(42)	208
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(2 545 558)	(2 545 558)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(2 545 558)	(2 545 558)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

11

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	250	-	-	-	(2 545 599)	(2 545 349)
<b>За 2023 г.</b>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 632 450	1 632 450
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 632 450	1 632 450
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	250	-	-	-	(913 149)	(912 899)

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

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

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(912 899)	(2 545 349)	208



Руководитель

(подпись)

**Лемешева Мария  
Евгеньевна**

(расшифровка подписи)

28 февраля 2024 г.

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

Организация Общество 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	2023
87569355		
7729605705		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	8 351 081	7 427 724
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	8 233 157	6 989 690
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	117 924	438 034
Платежи - всего	4120	(18 616 221)	(23 999 237)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 896 856)	(4 527 477)
в связи с оплатой труда работников	4122	(694)	(444)
процентов по долговым обязательствам	4123	(58 131)	(5 929)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(29 277)	(41 055)
вознаграждение заказчика	4126	(165 147)	(194 325)
финансирование строительства ИДП	4127	(10 316 726)	(16 992 711)
денежные средства, направленные на выкуп земельных участков	4128	(2 282 933)	(1 149 558)
прочие платежи	4129	-1866456993	(1 087 738)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(10 265 140)	(16 571 513)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	244 676	146 545
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	7 199	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	231 197	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 719	-
прочие поступления	4219	4 561	-
Платежи - всего	4220	(2 006 197)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(2 006 197)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 761 521)	146 545

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	16 140 222	21 882 651
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	16 140 222	21 882 651
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(2 980 240)	(9 137 006)
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	4322	-	-3947632653
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-2980239963	(2 774 549)
прочие платежи	4329	-	(2 414 824)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	13 159 982	12 745 645
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 133 321	(3 679 323)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	579 135	4 258 458
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 712 456	579 135
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Демешева Мария  
Евгеньевна

(подпись) (масшифровка подписи)

28 февраля 2024 г.



**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к Бухгалтерскому балансу**  
**и Отчету о финансовых результатах**  
**ООО "Лотан" за 2023 год**

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

**1. Общие сведения о деятельности Общества**

**1.1 Полное фирменное наименование:**

Общество с ограниченной ответственностью "Лотан"

**1.2 Сокращенное наименование:**

ООО "Лотан" далее по тексту «Общество».

**1.3 Место нахождения Общества:**

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

Адрес для переписки: 142703, Московская обл, г.о. Ленинский, г Видное, ул Советская, влд. 10/1, офис/каб/пом 13/204/1

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

11.07.2008 ОГРН 1087746833316

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

Отсутствует

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

ИНН 7729605705 КПП 500301001

**1.7 Сведения об основных видах деятельности:**

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: МО 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 с использованием кредитных и заемных средств.

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

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
Ленинский р-н, д. Боброво, Восточное Бутово, корп. 48	№ RU50-21-10901-2018 от 15.06.2018	
Ленинский р-н, д. Боброво, Восточное Бутово, корп. 47	№ RU50-21-10901-2018 от 15.06.2018	
Ленинский р-н, д. Боброво, Восточное Бутово, Блок 47-48	№ RU50-21-10901-2018 от 15.06.2018	
Ленинский р-н, д. Боброво, Восточное Бутово, Блок 41-42	№ RU50-21-10953-2018 от 15.06.2018	
Ленинский р-н, д. Боброво, Восточное Бутово, корп. 42	№ RU50-21-10953-2018 от 15.06.2018	

Ленинский р-н, д. Боброво, Восточное Бутово, корп. 41	№ RU50-21-10953-2018 от 15.06.2018	
Ленинский р-н, д. Боброво, Восточное Бутово, корп. 16 Блок (север)	№ RU50-21-10903-2018 от 15.06.2018	№ RU50-21-24203-2023 от 14.06.2023
Ленинский р-н, д. Боброво, Восточное Бутово, корп. 15 Блок (север)	№ RU50-21-10902-2018 от 15.06.2018	№ RU50-21-24186-2023 от 13.06.2023
Ленинский р-н, д. Боброво, Восточное Бутово, корп. 18 Блок (Север)	№ RU50-21-10725-2018 от 17.05.2018	№ RU50-21-25641-2023 от 30.11.2023
Ленинский р-н, д. Боброво, Восточное Бутово, корп. 17 Блок (Север)	№ RU50-21-10725-2018 от 17.05.2018	№ RU50-21-25641-2023 от 30.11.2023
Ленинский р-н, д. Боброво, Восточное Бутово, Д1, ДОО на 325 мест	№ RU50-21-11255-2018 от 12.07.2018	№ RU50-21-24813-2023 от 29.08.2023
Ленинский р-н, д. Боброво, Восточное Бутово, Д6, ДОО на 225 мест	№ RU50-21-11258-2018 от 12.07.2018	№ RU50-21-24560-2023 от 03.08.2023
Ленинский р-н, д. Боброво, Восточное Бутово, Ш1, Школа на 1500 мест	№ RU50-21-11453-2018 от 03.08.2018	
Ленинский р-н, д. Боброво, Восточное Бутово, ДЗ, ДДУ на 325 мест	№ RU50-21-24734-2023 от 21.08.2023	
Ленинский р-н, д. Боброво, Восточное Бутово, СОШ, ШЗ на 1375 мест	№ RU50-21-25611-2023 от 29.11.2023	
Ленинский р-н, д. Боброво, Восточное Бутово, Д4, ДОО на 225 мест	№ RU50-21-11451-2018 от 03.08.2018	№ RU50-21-24814-2023 от 29.08.2023

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Бутово парк 2», строительство которых осуществлялось в 2023 году:

Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 26	№ RU50-21-10932-2018 от 15.06.2018	№ RU50-21-25928-2023 от 20.12.2023
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 24	№ RU50-21-10952-2018 от 15.06.2018	№ RU50-21-24267-2023 от 23.06.2023
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 20-22.4	№ RU50-21-10951-2018 от 15.06.2018	№ RU50-21-23617-2023 от 30.03.2023
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 9-10.6	№ RU50-21-10946-2018 от 15.06.2018	№ RU50-21-25024-2023 от 25.09.2023
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 9-10.5	№ RU50-21-10942-2018 от 15.06.2018	№ RU50-21-24932-2023 от 13.09.2023
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 9-10.4	№ RU50-21-10941-2018 от 15.06.2018	№ RU50-21-25614-2023 от 29.11.2023
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 9-10.3	№ RU50-21-10943-2018 от 15.06.2018	№ RU50-21-25589-2023 от 27.11.2023
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 9-10.2	№ RU50-21-10944-2018 от 15.06.2018	№ RU50-21-25450-2023 от 14.11.2023
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 9-10.1	№ RU50-21-10948-2018 от 15.06.2018	№ RU50-21-25246-2023 от 19.10.2023
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 43, ДОУ на 340 мест	№ RU50-11-178-2015 от 29.07.2015	
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 41.1, Общеобразовательная школа на 1100 мест	№ RU50-21-19477-2021 от 24.09.2021	№ RU50-21-26088-2023 от 27.12.2023

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:  
41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

**1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:**  
0,4 чел.

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

Лемешева Мария Евгеньевна - Генеральный директор. Избран решением внеочередного общего собрания участников Общества от 06.02.2024, приказ о вступлении в должность от 07.02.2024, лист записи в ЕГРЮЛ за № 2245000372494 от 14.02.2024 г, трудовой договор заключен 07.02.2024 сроком на 06.02.2024 года.

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, на основании Приказа № 1 от 07.02.2024 обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора. С 24.04.2019 г. ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляет ПАО «ПИК СЗ» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг № Д730482/19 от 24.04.2019 г.

### 1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

Общество не имеет филиалов

### 1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

Общество не имеет обособленных подразделений

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

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

### 1.13 Сведения об Отчетности:

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

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

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

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

### 1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2023 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

### 1.16 Информация об Уставном капитале:

Уставный капитал Общества составляет 250 000 (Двести пятьдесят тысяч рублей).

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
2 023 г. по настоящее время	СТРОЙАКТИВ ООО	250 000	100
<b>ИТОГО</b>		<b>250 000</b>	<b>100</b>

## 2. Раскрытие информации об Учетной политике

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

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 1 от 30.12.2022. Учетная политика действует начиная с 01.12.2023.

Учетная политика призвана:

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

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

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

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

В течение 2023 года изменения в Учетную политику не вносились.

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

Объекты учета отсутствуют.

### Основные положения

#### Учет Основных средств

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

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

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

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

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

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

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

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

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

### Учет запасов

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

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

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

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

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

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

### Учет ИДП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - по объектам, предназначенным для продажи;

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

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

## Учет Доходов и Расходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

## Учет кредитов и займов

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

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

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

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

## Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

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

Общество признает оценочные обязательства:

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

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

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

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

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

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

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

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

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

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

Используемые сокращения:

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

#### **Внеоборотные активы**

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
<b>Здания, в том числе:</b>		<b>8 595</b>	<b>8 917</b>
первоначальная стоимость		9 696	9 696
накопленная амортизация		(1 101)	(779)
<b>Сооружения, в том числе:</b>	<b>1 048</b>	<b>994</b>	<b>4 493</b>
первоначальная стоимость	1 780	21 288	21 288
накопленная амортизация	(732)	(20 294)	(16 795)
<b>Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:</b>	<b>49</b>	<b>85</b>	<b>203</b>
первоначальная стоимость	717	717	717
накопленная амортизация	(668)	(632)	(514)
<b>Офисное оборудование, в том числе:</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>191</b>
первоначальная стоимость	1 048	1 048	1 048
накопленная амортизация	(1 041)	(1 034)	(857)
<b>Производственный и хозяйственный инвентарь, в том числе:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>24</b>
первоначальная стоимость	116	116	116
накопленная амортизация	(115)	(114)	(92)
<b>Многолетние насаждения, в том числе:</b>	<b>481</b>	<b>500</b>	<b>518</b>
первоначальная стоимость	555	555	555
накопленная амортизация	(74)	(55)	(37)
<b>ППА</b>			<b>183</b>
<b>ИТОГО</b>	<b>1 587</b>	<b>10 191</b>	<b>14 531</b>

Движение Основных средств за отчетный период

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	(295)	8 299		
Здания первоначальная стоимость		9 696		
Здания накопленная амортизация	(295)	(1 397)		
Сооружения	58 808	58 754		
Сооружения первоначальная стоимость	59 146	78 654		
Сооружения накопленная амортизация	(338)	(19 900)		
Машины и оборудование (кроме офисного)	(36)			

Машины и оборудование (кроме офисного) накопленная амортизация	(36)				
Офисное оборудование	(7)				
Офисное оборудование накопленная амортизация	(7)				
Производственный и хозяйственный инвентарь	(1)				
Производственный и хозяйственный инвентарь накопленная амортизация	(1)				
Многолетние насаждения	(18)				
Многолетние насаждения накопленная амортизация	(18)				

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость
УК МАКСИМУМ ООО	Договор №07 от 04.04.2013	Бессрочный	МО, Ленинский р-н, с/п Булатниковское, д. Боброво	50:21:0090106:13515	31 289	314 134 363,50
УК МАКСИМУМ ООО	Договор №07 от 04.04.2013	Бессрочный	МО, Ленинский р-н, с/п Булатниковское, д. Боброво	50:21:0090106:25075	20 253	33 714 561,51
УК МАКСИМУМ ООО	Договор №68-1120-07/12(2) от 20.11.2012	15.01.2024	МО, Ленинский р-н, с/п Булатниковское, д. Боброво.	50:21:0090212:16940	2 700	25 547 481,00
УК МАКСИМУМ ООО	Договор №68-1120-07/12(2) от 20.11.2012	15.01.2024	МО, Ленинский р-н, с/п Булатниковское, д. Боброво	50:21:0090212:16941	34 608	327 461 934,24
УК МАКСИМУМ ООО	Договор №68-1120-07/12(2) от 20.11.2012	15.01.2024	МО, Ленинский р-н, с/п Булатниковское, д. Боброво	50:21:0090212:16952	3 490	33 022 484,70
УК МАКСИМУМ ООО	Договор №68-1120-07/12(2) от 20.11.2012	15.01.2024	МО, Ленинский р-н, с/п Булатниковское, д. Боброво	50:21:0090212:16955	878	8 307 662,34
УК МАКСИМУМ ООО	Договор №68-1120-07/12(2) от 20.11.2012	15.01.2024	МО, Ленинский р-н, с/п Булатниковское, д. Боброво	50:21:0090212:16956	1 744	16 501 780,32

УК МАКСИМУМ ООО	Договор №68-1120- 07/12(2) от 20.11.2012	15.01.2024	МО, Ленинский р-н, с/п Булатниковское, д. Боброво	50:21:0090212:4047	15 087	142 753 646,61
УК МАКСИМУМ ООО	Договор №68-1120- 07/12(2) от 20.11.2012	15.01.2024	МО, Ленинский р-н, с/п Булатниковское, д. Боброво	50:21:0090212:4057	8 460	80 048 773,80
УК МАКСИМУМ ООО	Договор №68-1120- 07/12(2) от 20.11.2012	15.01.2024	МО, Ленинский р-н, с/п Булатниковское, д. Боброво	50:21:0090212:4062	10 626	100 543 530,78
УК МАКСИМУМ ООО	Ленинский Договор №07 от 04.04.2013	Бессроч- ный	МО, Ленинский р-н, с/п Булатниковское, д. Боброво	50:21:0000000:40224	52 380	493 750 641,60
УК МАКСИМУМ ООО	Договор №07 от 04.04.2013	Бессроч- ный	МО, Ленинский р-н, с/п Булатниковское, д. Боброво	50:21:0090212:16943	70 433	666 439 158,99
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №В-99- 055733 от 28.01.2022	25.01.2028	МО, Ленинский р-н, с/п Булатниковское, д. Боброво	50:21:0090212:80	124 400	190 134 204,00
ВИДНОЕ СИТИ - XXI ВЕК ООО	Договор № 178-11.22 от 02.11.2022	01.09.2024	МО, Ленинский г.о., г. Видное, ул. Советская, вл. 10/2, эт. 2, лит.Б, оф. 13, каб. № 204, пом. 1	50:21:0010219:310	9,4	495 089,66

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

Доходные вложения в материальные ценности (строка 1160)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
<b>Здания, в том числе:</b>	<b>5 604</b>	-	-
первоначальная стоимость	5 699	-	-
накопленная амортизация	(95)	-	-
<b>Сооружения, в том числе:</b>	<b>56 188</b>	-	<b>399 545</b>
первоначальная стоимость	78 248	-	459 350
накопленная амортизация	(22 060)	-	(59 805)
<b>ИТОГО</b>	<b>61 792</b>	-	<b>399 545</b>

### Движение Доходных вложений в материальные ценности за отчетный период

Доходные вложения в материальные ценности (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	5 604			
Здания первоначальная стоимость	5 699			
Здания накопленная амортизация	(95)			
Сооружения	56 188			

Сооружения первоначальная стоимость	78 248			
Сооружения накопленная амортизация	(22 060)			

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

Финансовые вложения (строка 1170)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Займы	1 775 000	1 128	3 975
Резерв под обесценение финансовых вложений	-	(1 128)	(3 975)
<b>ИТОГО</b>	<b>1 775 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Движение Долгосрочных финансовых вложений за отчетный период

Долгосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Займы	2 006 197	232 325	(1 128)
<b>ИТОГО</b>	<b>2 006 197</b>	<b>232 325</b>	<b>(1 128)</b>

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

Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Остаток на начало периода	1 128	3 975	126 554
Признание	-	-	-
Погашение	-	2 847	122 579
Списание	1 128	-	-
Остаток на конец	-	1 128	3 975

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

Отложенные налоговые активы (строка 1180)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Арендные обязательства	-	-	37
Оценочные обязательства и резервы	39 129	20 056	2
Резервы сомнительных долгов	14 969	5 929	735
Финансовые вложения	-	226	795
Издержки обращения	-	-	65
Плановые расходы ИДП	31 065	70 358	21 938
Прочие расходы	3 322	21 765	435
<b>ИТОГО</b>	<b>88 485</b>	<b>118 334</b>	<b>24 007</b>

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

Объекты учета отсутствуют.

**Оборотные активы**

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

Запасы (строка 1210)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Готовая продукция и товары для перепродажи	903 497	1 254 754	8 874 224
Незавершенное производство, в том числе:	29 539 815	30 918 371	24 585 738
Затраты на проектирование и строительство	20 930 663	23 585 383	11 893 348
НДС по затратам на проектирование и строительство	2 010 605	3 153 010	1 605 940
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	6 598 547	4 179 978	11 086 450
<b>ИТОГО</b>	<b>30 443 312</b>	<b>32 173 126</b>	<b>33 459 962</b>

**Движение Запасов за отчетный период**

Движение запасов	Поступило	Выбыло
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	116	116
Готовая продукция и товары для перепродажи	22 353 977	22 705 234
Затраты на проектирование и строительство	20 535 840	23 190 560
НДС по затратам на проектирование и строительство	1 656 890	2 799 295
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	26 611 488	24 192 919
<b>ИТОГО</b>	<b>71 158 311</b>	<b>72 888 124</b>

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
НДС инвестиционных издержек по ИДП	6	3	77
НДС по приобретенным услугам	2	-	-
НДС предъявленный по строительным затратам	7 531	82 816	53 594
<b>ИТОГО</b>	<b>7 539</b>	<b>83 576</b>	<b>53 671</b>

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

Дебиторская задолженность (строка 1230)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	289	658	1 676
Резерв по сомнительным долгам (поставщики)	-	(572)	(572)
Покупатели и заказчики, краткосрочная	139 750	32 030	481 879
Резерв по сомнительным долгам (покупатели)	-	(237)	(970)
Налоги и сборы	19 466	79 251	149 931



Прочие дебиторы, краткосрочная	288 996	314 665	683 550
Резерв по сомнительным долгам (прочие)	(33 529)	(26 859)	(525)
<b>ИТОГО</b>	<b>414 971</b>	<b>398 937</b>	<b>1 314 970</b>

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

Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Остаток на начало периода	29 646	3 673	20 269
Признание	87 493	27 900	-
Погашение	-	1 927	-
Списание	20 566	-	16 597
Остаток на конец периода	96 573	29 646	3 673

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 20 566 тыс. руб. за счет ранее созданного резерва.

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчетные счета	1 712 456	579 135	4 258 458

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

Прочие оборотные активы (строка 1260)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Право использования программы для ЭВМ	17	16	17
<b>ИТОГО</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>17</b>

## Капитал

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

Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Уставный капитал	250	250	250
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	(913 149)	(2 545 599)	(42)
Нераспределенная прибыль прошлых лет	(2 545 599)	(42)	-
Нераспределенная прибыль отчетного периода	1 632 450	(2 545 558)	(42)
<b>ИТОГО</b>	<b>(912 899)</b>	<b>(2 545 350)</b>	<b>208</b>

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

Участники / акционеры	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
СТРОЙАКТИВ ООО	250	250	250
<b>ИТОГО</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>

В 2023 году изменений в Уставном капитале не происходило.

На 31.12.2023 уставный капитал оплачен полностью.

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

Объекты учета отсутствуют.

**Долгосрочные обязательства**

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

Заемные средства (строка 1410)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Долгосрочные займы	469 783	30 940	1 872 259
Долгосрочные кредиты	1 913 043	17 794 501	6 108 797
Проценты по долгосрочным займам	228 334	232 512	116 144
Проценты по долгосрочным кредитам	21 430	108 825	2 174
<b>ИТОГО</b>	<b>2 632 589</b>	<b>18 166 777</b>	<b>8 099 374</b>

Кредитные средства по кредитному соглашению № 5525 от 13.10.2021 г. с Банк 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.

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

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»).

В 2023г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 496 200 тыс. руб.

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

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Доходные вложения в материальные ценности	22	-	-
Резервы сомнительных долгов	182	234	20 119
Издержки обращения	-	39	25

Основные средства	3	67	315
Прочие расходы	88 626	76 829	23 977
<b>ИТОГО</b>	<b>88 833</b>	<b>77 170</b>	<b>44 436</b>

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

Прочие обязательства (строка 1450)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты по аренде (счет 76.07)	-	-	183
<b>ИТОГО</b>	-	-	<b>184</b>

### Краткосрочные обязательства

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

Заемные средства (строка 1510)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Краткосрочные займы	-	4 000	-
Проценты по краткосрочным займам	-	2	-
<b>ИТОГО</b>	-	<b>4 002</b>	-

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

Кредиторская задолженность (строка 1520)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	336 813	943 785	319 775
Расчеты с покупателями и заказчиками	647 559	71 877	733 170
Налоги и сборы	331 012	11 171	65 007
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	13	77	12
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	8 920 479	3 953 904	4 194 158
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	18 421 545	10 880 215	20 659 268
Расчеты по выплате доходов	-	-	3 947 633
<b>ИТОГО</b>	<b>28 657 421</b>	<b>15 861 029</b>	<b>29 919 022</b>

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

Оценочные обязательства (строка 1540)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Оценочные обязательства по вознаграждениям	6	23	8
Оценочные обязательства по страховым взносам	2	7	3
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	3 586 348	1 347 599	1 352 234
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДДУ	197 378	349 243	108 593
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДКП	3 042	2 547	1 099

Резервы предстоящих расходов прочие	252 439	100 251	
<b>ИТОГО</b>	<b>4 039 215</b>	<b>1 799 671</b>	<b>1 461 937</b>

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8 пояснений.

#### **4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах**

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

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

- сдача в аренду земельных участков и нежилых/офисных зданий;
- реализация объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи.

Выручка	2023 год	Доля в общем объеме %	2022 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	8 366 666	90,78	3 584 441	78,22
Доходы от реализации нежилых помещений	675 732	7,33	378 030	8,25
Доходы от реализации кладовых помещений	104 513	1,32	160 305	3,5
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	48 995	0,53	448 126	9,78
Реализация прочих работ и услуг	20 191	0,22	11 377	0,25
<b>ИТОГО</b>	<b>9 216 098</b>	<b>100</b>	<b>4 582 279</b>	<b>100</b>

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

Себестоимость продаж	2023 год	2022 год
Себестоимость жилых помещений	(908 093)	(722 248)
Себестоимость нежилых помещений	(211 028)	(110 411)
Себестоимость кладовых помещений	(72 820)	(91 619)
Себестоимость объектов инфраструктуры	(161 632)	(429 284)
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(4 150 670)	(2 567 572)
Себестоимость прочих работ и услуг	(9 678)	(5 510)
<b>ИТОГО</b>	<b>(5 513 920)</b>	<b>(3 926 643)</b>

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

Объекты учета отсутствуют.

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

<b>Управленческие расходы</b>	<b>2023 год</b>	<b>2022 год</b>
Услуги по хранению прочие	(1)	(1)
Аудиторские услуги	(150)	(150)
Предоставление каналов передачи данных	(28)	(16)
Аренда офисных площадей	(123)	(156)
Страхование от НС-АУП	(4)	(3)
Резервы по отпускам-АУП	(55)	(40)
Прочие коммунальные услуги	-	(100)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(2 671)	(2 610)
Почтово-телеграфные расходы	(8)	(16)
Страховые взносы-АУП	(126)	(113)
Информационные услуги	-	(1)
Заработная плата-АУП	(423)	(377)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(443)	(1 665)
Налог на имущество	-	(2 256)
<b>ИТОГО</b>	<b>(4 031)</b>	<b>(7 505)</b>

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

<b>Элементы затрат</b>	<b>2023 год</b>	<b>2022 год</b>
Материальные затраты	-	8
Себестоимость проданных товаров	1 353 572	1 353 561
Расходы на оплату труда	465	408
Отчисления на социальные нужды	143	126
Амортизация	2 786	3 916
Прочие расходы	4 160 986	2 576 129
<b>ИТОГО</b>	<b>5 517 951</b>	<b>3 934 148</b>

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

<b>Прочие доходы и расходы</b>	<b>2023 год</b>	<b>2022 год</b>
<b>Доходы от участия в других организациях, в том числе:</b>	-	<b>10</b>
Участие в уставных капиталах других организаций	-	10
<b>Проценты к получению, в том числе:</b>	<b>107 695</b>	<b>67 861</b>
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	4 258	-
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	103 438	67 861
<b>Проценты к уплате, в том числе:</b>	<b>(17 885)</b>	<b>(1 765)</b>
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	(17 443)	(1 762)
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	(442)	-
Процентные расходы	-	(4)
<b>Прочие доходы, в том числе:</b>	<b>408 827</b>	<b>459 625</b>
Доходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	352 735	39 023

Реализация основных средств и нематериальных активов	18 388	414 026
Реализация прочих работ и услуг	5 050	1 021
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	15 646	606
Излишки материальных ценностей, выявленные при инвентаризации или в других случаях	5 004	-
Реализация земельных участков	9 035	1 146
Прочие внереализационные доходы (расходы)	2 970	3 803
<b>Прочие расходы, в том числе:</b>	<b>2 155 557</b>	<b>(3 750 539)</b>
Инвентаризация резервов по ИДП	(9 538)	(7 578)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(251 632)	(79 745)
Резерв по сомнительным долгам	(87 493)	(27 453)
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	(152 189)	(100 251)
Реализация основных средств и нематериальных активов	(8 299)	(395 728)
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	(8 677)	(5 043)
Судебные издержки	(1 630 833)	(713 986)
Благотворительная, спонсорская помощь	-	(2 414 824)
Прочие внереализационные доходы (расходы)	6 897	(5 931)

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

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

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ПНА
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>2 041 227</b>		
Оценочные обязательства и резервы	152 166	30 433	ОНА
Финансовые вложения	(1 128)	(226)	ОНА
Плановые расходы ИДП	(151 371)	(30 274)	ОНА
Прочие расходы	(87 395)	(17 479)	ОНА
Резервы сомнительных долгов	66 926	13 385	ОНА
Доходные вложения в материальные ценности	(141)	(28)	ОНО
Издержки обращения	197	39	ОНО
Основные средства	315	63	ОНО
Прочие расходы	(187 632)	(37 526)	ОНО
<b>Текущий налог на прибыль (стр. 2411)</b>		<b>(367 265)</b>	
<b>Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)</b>		<b>(41 512)</b>	

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

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

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

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

### **5.2. Неденежные операции**

В 2023 году Общество не осуществляло неденежные операции.

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

По состоянию на 31.12.2023 исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Лемешева Мария Евгеньевна

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	474 тыс. руб., налоги и взносы 207 тыс. руб. тыс.рублей
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	не выплачивались и не начислялись

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

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

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2023 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия в сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты пассиве баланса	
1	<b>Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович</b>					
2	<b>Участники / акционеры, доля участия</b>					
	СТРОЙАКТИВ ООО / 100%	1 849 132	2 283 797		698 117	безналичные/ краткосрочная
3	<b>Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников</b>					
	ПИК СЗ ПАО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	290 058	3 409	30 968		безналичные/ краткосрочная
	ПИК СЗ ПАО с поставщиками прочие	100 238	86 235		25 927	безналичные/ краткосрочная
	ПИК СЗ ПАО с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	14 955				безналичные/ краткосрочная
4	<b>Контролируемые, зависимые организации</b>					
5	<b>Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</b>					
	АКТИВ-РЕСУРС АО с покупателями за товары	14 117		14 117		безналичные/ краткосрочная
	АКТИВ-РЕСУРС АО с покупателями и заказчиками за нежилую недвижимость	64 064		64 064		безналичные/ краткосрочная
	Боброво ЖСК с инвесторами по квартирам			1 878		безналичные/ краткосрочная
	ГП-МСК ООО по вознаграждению за услуги		3 625		14 699	безналичные/ краткосрочная
	ГП-МСК ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам	249 259	693 989		1 271 847	безналичные/ краткосрочная
	ГП-МСК ООО с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)	120	120			безналичные/ краткосрочная



ГП-МФС ООО с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с покупателями)			445	32	безналичные/ краткосрочная
ГРАДЛИФТ ООО Расчеты с поставщиками и подрядчиками по обеспечительным платежам по ИДП				67	безналичные/ краткосрочная
ДЕЛА ООО с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры	22 578	24 271	4 750		безналичные/ краткосрочная
ДЕЛА ООО с покупателями по аренде	25		69		безналичные/ краткосрочная
Дрожжино-1 ЖСК с инвесторами по квартирам			84 050		безналичные/ краткосрочная
Дрожжино-1 ЖСК с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)				50	безналичные/ краткосрочная
ЖКХ Водоканал+ ООО с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры	30 188		30 188		безналичные/ краткосрочная
ЖКХ Водоканал+ ООО с покупателями по аренде	4 615		5 765		безналичные/ краткосрочная
ЖКХ Водоканал+ ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	517 211	2 010	1 130 340	1 554	безналичные/ краткосрочная
ЗемАктив ООО с покупателями по аренде	985		2 301		безналичные/ краткосрочная
ЗемАктив ООО с поставщиками прочие		1 873		3 933	безналичные/ краткосрочная
ЗемАктив ООО с разными дебиторами и кредиторами (с покупателем)	5 531	4 976	1 084		безналичные/ краткосрочная

ЗемАктив ООО с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)				3 588	безналичные/ краткосрочная
КОМПАНИЯ АТОЛ АО с дольщиками по квартирам	28 626	29 378		9 793	безналичные/ краткосрочная
ЛОВИТЕЛ ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам				11 402	безналичные/ краткосрочная
ЛОВИТЕЛ ООО с инвесторами по нежилому фонду				21 490	безналичные/ краткосрочная
ЛОВИТЕЛ ООО с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры			50		безналичные/ краткосрочная
ЛОВИТЕЛ ООО с покупателями и заказчиками за работы, услуги			10		безналичные/ краткосрочная
ЛОВИТЕЛ ООО с покупателями и заказчиками за работы, услуги по ИДП			10		безналичные/ краткосрочная
ЛОВИТЕЛ ООО с покупателями по аренде			644		безналичные/ краткосрочная
М-Бетон ООО с покупателями по аренде			946		безналичные/ краткосрочная
Мортон-PCO ООО с инвесторами по квартирам			750		безналичные/ краткосрочная
Мортон-PCO ООО с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)			59 498		безналичные/ краткосрочная
МСК ЭНЕРГО АО с покупателями за товары	1 286	1 286			безналичные/ краткосрочная
МСК ЭНЕРГО АО с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры	6 028	6 028			безналичные/ краткосрочная

МСК ЭНЕРГО АО с покупателями по аренде	486	346	153			безналичные/ краткосрочная
МСК ЭНЕРГО АО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	307 982	375 438	115 151		11 544	безналичные/ краткосрочная
ПИК ТЕХНОЛОГИИ ООО с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	810	405				безналичные/ краткосрочная
ПИК- ИНВЕСТПРОЕКТ ООО предоставленные займы	1 978 215	200 677	1 777 538			безналичные/ краткосрочная
ПИК- ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	1 439 532	1 118 945	69 206		82 771	безналичные/ краткосрочная
ПИК- ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)		298 676			298 676	безналичные/ краткосрочная
ПИК-Комфорт ООО с покупателями и заказчиками по обеспечительным платежам		40			40	безналичные/ краткосрочная
ПИК-Комфорт ООО с покупателями по аренде	880	1 080			200	безналичные/ краткосрочная
ПИК-Комфорт ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	4 487	4 946	43		19	безналичные/ краткосрочная
ПИК-КОМФОРТ ЭЛИТСЕРВИС ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	30 108	34 563			17 971	безналичные/ краткосрочная

ПИК-КОМФОРТ ЭЛИТСЕРВИС ООО с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)			16 007		безналичные/ краткосрочная
ПИК- КОРПОРАЦИЯ ООО полученные займы	913 704	909 702			безналичные/ краткосрочная
ПИК- КОРПОРАЦИЯ ООО предоставленные займы	32 239	32 239			безналичные/ краткосрочная
ПИК- МЕНЕДЖМЕНТ ООО по вознаграждению за услуги	198 162	182 220		74 596	безналичные/ краткосрочная
ПИК- МЕНЕДЖМЕНТ ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам	18 880 97 0	15 303 635	3 549 145		безналичные/ краткосрочная
ПИК- МЕНЕДЖМЕНТ ООО с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)			1 290		безналичные/ краткосрочная
Регионстройкомп лекс - XXI век ООО с покупателями и заказчиками за квартиры			4 005		безналичные/ краткосрочная
РУБЕТЕК РУС ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	5 416	8 839	42		безналичные/ краткосрочная
СЗ ПИК-РЕГИОН АО по незаселенному фонду				30	безналичные/ краткосрочная
СЗ ПИК-РЕГИОН АО с поставщиками прочие				560	безналичные/ краткосрочная

	СЗ ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ 27 АО с поставщиками по аренде ППА				45	безналичные/ краткосрочная
	СП ЭКСПЛУАТАЦИ Я ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	85 959	111 111	1 287	25 153	безналичные/ краткосрочная
	СПЕЦЭНЕРГОГР УПП ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	5 274	5 274		440	безналичные/ краткосрочная
	ТЕПЛОВАЯ ГЕНЕРАЦИЯ ООО с инвесторами по объектам инфраструктуры	9 500	5 473	4 027		безналичные/ краткосрочная
	ТЕПЛОВАЯ ГЕНЕРАЦИЯ ООО с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры		8 639			безналичные/ краткосрочная
	ТЕПЛОГРАД ООО с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры			2 409		безналичные/ краткосрочная
	ТЕПЛОГРАД ООО с покупателями и заказчиками за работы, услуги	572		905		безналичные/ краткосрочная
	ТЕПЛОГРАД ООО с покупателями по аренде	161		6 296		безналичные/ краткосрочная
	ТЕПЛОГРАД ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	108 026	78 193	178 566	62 838	безналичные/ краткосрочная
	ХАУСМАСТЕР24 ООО с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)			46 752		безналичные/ краткосрочная
	ЯРКИЙ МИР АО с дольщиками по квартирам	15 972	7 986			безналичные/ краткосрочная

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

#### 5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2023 г.	2022 г.
Начислено	0	0
Выплачено	0	4 733 185

#### 5.6. Планы будущей деятельности

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

Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Восточное Бутово» по адресу: МО Ленинский район, с/п Булатниковское, дер. Боброво и жилого комплекса «Бутово Парк 2» по адресу: МО, Ленинский район, с/п Булатниковское, дер. Дрожжино на земельных участках находящихся в собственности и арендуемых у Департамента городского имущества города Москвы и ООО «УК МАКСИМУМ».

Дата начала строительства: 01.06.2012

Дата окончания строительства: 19.11.2032

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

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

Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Ипотека земельных участков по собственным кредитным обязательствам	1 921 452	542 321	58 847
Генеральное соглашение о выдаче гарантий, в целях обеспечения исполнения обязательств по договорам купли-продажи земельных участков	6 540 311	11 510 000	3 500 000
Залог прав (требований) по договорам банковского (залогового) счета по кредитным обязательствам связанных сторон	-	9 830 188	-

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

Наименование	2023 г.	2022 г.
Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	1 022 427	21 618 901

#### 5.8. Судебные разбирательства Общества

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

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

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 328 (Триста двадцать восемь) судебных дел на общую сумму 433 760 тыс. рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

#### **5.9. Информация по сегментам**

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Московская область

#### **5.10. Контролируемые сделки**

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

#### **5.11. Государственная помощь**

В 2023 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

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

По состоянию на 31.12.2023 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 2 от 25.12.2023 г.

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

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

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

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

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

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

ООО «ПИК-Корпорация» (материнская компания ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», которая в свою очередь владеет 100% долей в уставном капитале АО «СЗ «ПИК-РЕГИОН», владеющей 99,94% ООО «СтройАктив» - материнской компании Общества) включено в список SDN (Special Designated Nationals) Минфина США в рамках санкций, введенных против России 23 февраля 2024 года.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В отчетном году в Обществе по состоянию на 31.12.2023 г. обязательства превышают его активы на 912 899 тыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Краткосрочные обязательства Общества также превышают сумму его оборотных активов на 118 341 тыс. руб. Однако Общество за отчетный период получило чистую прибыль в размере 1 632 451 тыс. руб.

Общество осуществляет строительство жилых комплексов: ЖК «Восточное Бутово» по адресу: МО Ленинский район, с/п Булатниковское, дер. Боброво и ЖК «Бутово Парк 2» по адресу: МО Ленинский район, с/п Булатниковское, дер. Дрожжино. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

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

Общество ожидает получение прибыли в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов и получить значительную прибыль.

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

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

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

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

-экономике нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

#### **5.16. Информация о рисках**

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:



Рыночный риск:

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

Инфляционный риск:

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

Кредитный риск:

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

Риск ликвидности:

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

**5.17. Исправление ошибок**

Общество не выявило в 2023 г. существенные ошибки.

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

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

**5.19. Информация об экологической деятельности**

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

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

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

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

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

Генеральный директор  
ООО "Лотан"

28.02.2024



Лемешева Мария Евгеньевна

Пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью 49 лист 16



Генеральный директор  
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»  
Агаркова Ю.А.  
"Аудит. Оценка. Консалтинг"