

ООО "АудитСтрой"

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

Тел. +7 (495) 690-57-30

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участнику
Общества с ограниченной ответственностью
«Лотан»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Лотан» (ОГРН 1087746833316, 142701, Московская область, Ленинский район, г. Видное, улица Завидная, дом 1, помещение 3), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Лотан» по состоянию на «31» декабря 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской 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 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 Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской 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 отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской 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.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, доводя до сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение



Т.Е. Плутенко

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«АудитСтрой»,
ОГРН 5077746822346,
111116, Москва, улица Авиамоторная, дом 6, стр. 8, этаж 2, комн. 6,
член саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 11206007673

«20» марта 2020 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

				Коды
Форма по ОКУД				0710001
Дата (число, месяц, год)	31	12	2019	
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Лотан"	по ОКПО	87569355		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7729605705		
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 142701, Московская обл, Ленинский р-н, Видное г, Завидная ул, д. № 1, пом. 3				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "АудитСтрой"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7722611971
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	5077746822346

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1	Основные средства	1150	21 575	15 836	19 314
	в том числе:				
	Здания и сооружения	11501	19 544	14 151	17 559
	Машины и оборудование	11502	585	157	260
	Офисное оборудование	11503	412	289	443
3.2	Доходные вложения в материальные ценности	1160	430 084	445 353	-
	в том числе:				
	Здания и сооружения	11601	430 084	445 353	-
3.3	Финансовые вложения	1170	-	109 847	182 847
3.10	Отложенные налоговые активы	1180	61 968	126 385	38 574
	в том числе:				
	ОНА по основным средствам	11801	107	51	33
	ОНА по оценочным обязательствам и резервам	11802	8	5	1
	ОНА по резервам по сомнительным долгам	11803	4 161	3 591	-
	ОНА по плановым расходам ИДП	11804	37 376	119 622	38 539
	ОНА по резервам по финансовым вложениям	11805	20 317	3 116	-
3.4	Прочие внеоборотные активы	1190	2 089	6 085	2 631
	в том числе:				
	Незавершенные вложения во внеоборотные активы	11901	2 089	6 085	2 631

5

	Итого по разделу I	1100	515 715	703 506	243 366
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.5	Запасы	1210	3 251 099	4 296 875	5 084 257
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12101	18 003	14 989	11 417
	Объекты недвижимости для продажи	12102	7 437	7 437	-
	Готовая продукция	12103	3 225 254	4 273 881	5 071 921
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	7 491	38 527	49 946
	в том числе:				
	НДС при приобретении основных средств	12201	62	-	-
	НДС по приобретенным услугам	12202	2 600	-	-
	НДС по нежилым помещениям	12203	4 828	33 769	44 692
3.6	Дебиторская задолженность	1230	2 888 528	1 903 840	1 552 471
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	1 302	4 380	46 394
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	1 356 115	456 311	287 424
	Расчеты по налогам и сборам	12303	94 022	137 705	4 403
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	12	11	11
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12305	1 437 077	1 305 433	1 214 239
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	136 287	1 493 819
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	294 111	936 572	869 989
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	286 111	911 572	869 989
	Денежные средства на спецсчетах	12502	8 000	25 000	-
3.7	Прочие оборотные активы	1260	18 235 519	16 583 536	20 436 696
	в том числе:				
	Затраты на строительство	12601	12 896 194	16 565 524	20 413 995
	НДС по авансам полученным	12602	8 411	18 012	22 701
	Итого по разделу II	1200	24 676 749	23 895 636	29 487 178
	БАЛАНС	1600	25 192 464	24 599 142	29 730 544

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	250	250	250
	в том числе:				
	Прочий капитал	13101	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	74 717	523 150	1 391 676
	в том числе:				
	Прибыль, подлежащая распределению	13702	74 717	523 150	1 391 676
	Итого по разделу III	1300	74 967	523 400	1 391 926
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	20 392	20 453	155
	в том числе:				
	ОНО по основным средствам	14201	77	138	155
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.8	Прочие обязательства	1450	631 914	4 867 634	5 289 561
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по ДДУ	14501	631 914	3 993 472	1 218 202
	Итого по разделу IV	1400	652 306	4 888 087	5 289 716
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.9	Кредиторская задолженность	1520	24 030 398	18 530 384	21 936 884
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	609 991	4 194 023	2 702 668
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	462 664	707 756	1 945 596
	Расчеты по налогам и сборам	15203	2 324	9 684	31 715
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	7	6	6
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	16	15	15
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	2 272 784	753 946	2 469 596
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	15207	17 117 995	10 168 338	14 787 288
	Расчеты с учредителями	15208	3 564 617	2 696 617	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.11	Оценочные обязательства	1540	434 792	657 271	1 112 018
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	69	47	25
	Резервы ИДП	15402	303 951	657 225	1 111 993
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	24 465 190	19 187 655	23 048 902
	БАЛАНС	1700	25 192 464	24 599 142	29 730 544

Руководитель  Ермолаева Елена Ивановна
(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Лотан"	по ОКПО	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	0710002		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	31	12	2019
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	87569355		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	7729605705		
			41.20		
			12300	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
4.1	Выручка	2110	3 187 222	6 259 778
	в том числе:			
		21101	-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(1 408 145)	(2 475 529)
	в том числе:			
			-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 779 077	3 784 249
4.3	Коммерческие расходы	2210	(865 447)	(468 546)
4.4	Управленческие расходы	2220	(19 001)	(24 327)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	894 629	3 291 376
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	30 988	63 638
	Проценты к уплате	2330	-	-
4.5	Прочие доходы	2340	832 686	961 541
	в том числе:			
	Реализация основных средств и нематериальных активов	23401	651 762	-
	Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году	23407	136 792	911
	Уступка права требования первоначальным кредитором после наступления срока платежа	23408	-	951 691
4.5	Прочие расходы	2350	(948 584)	(1 619 670)
	в том числе:			
	Реализация основных средств и нематериальных активов	23502	(610 381)	-
	Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	23505	(65 958)	-
	Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	23506	(53 241)	(419 912)
	Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских)	23507	(54 632)	(52 818)
	Уступка права требования первоначальным кредитором после наступления срока платежа	23508	-	(951 691)
	Резерв под обесценение финансовых вложений и сомнительных долгов	23509	(114 648)	(33 535)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	809 719	2 696 885
	Текущий налог на прибыль	2410	(90 898)	(636 309)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(2 541)	(29 418)
	в том числе:			
		24212	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	61	(20 297)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(64 417)	87 812

	Прочее	2460	(898)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	653 567	2 128 091

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО			
	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	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	653 567	2 128 091
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Ермолаева Елена
Ивановна

(расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Коды		
0710004		
31	12	2019
87569355		
7729605705		
41.20		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

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

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 2017 г.	3100	250	-	-	-	1 391 676	1 391 926
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	2 128 091	2 128 091
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	2 128 091	2 128 091
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(2 996 617)	(2 996 617)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

Дивиденды	3227	X	X	X	X	X	(2 996 617)	(2 996 617)
-----------	------	---	---	---	---	---	-------------	-------------

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
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г. За 2019 г.	3200	250	-	-	-	523 150	523 400
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	653 567	653 567
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	653 567	653 567
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	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 102 000)	(1 102 000)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(1 102 000)	(1 102 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3300	250	-	-	-	74 717	74 967

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
В том числе:					
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 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	74 967	523 400	1 391 926



Руководитель Ермолаева Елена Ивановна
(расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "Лотан"</u>	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	ИНН	0710005		
Вид экономической деятельности <u>Строительство жилых и нежилых зданий</u>	по ОКВЭД 2	ОКФС	31	12	2019
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКФС	ОКЕИ	87569355		
Единица измерения: в тыс. рублей			7729605705		
			41.20		
			12300	16	
			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	11 538 274	12 815 647
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	486 685	949 387
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление инвестиционных взносов (ДДУ)	4114	10 917 323	11 718 264
прочие поступления	4119	134 266	147 996
Платежи - всего	4120	(12 127 768)	(13 917 865)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 214 209)	(767 566)
в связи с оплатой труда работников	4122	(342)	(271)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(42 900)	(796 933)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(30 431)	(31 100)
Денежные средства, направленные на оплату по агентским договорам, договорам комиссии	4126	(366 983)	(394 930)
Денежные средства, направленные на финансирование расходов и оплату вознаграждения по договорам на выполнение функций Технического Заказчика	4127	(8 601 046)	(9 661 275)
выкуп земельных участков	4128	(1 448 557)	(1 426 588)
прочие платежи	4129	(423 300)	(839 202)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(589 494)	(1 102 218)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	181 033	1 468 848
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	75 159	1 415 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	43 060	53 848
	4215	-	-
прочие поступления	4219	62 814	-
Платежи - всего	4220	-	(47)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-

в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(47)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	181 033	1 468 801

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(234 000)	(300 000)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(234 000)	(300 000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(234 000)	(300 000)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(642 461)	66 583
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	936 572	869 989
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	294 111	936 572
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Ермолаева Елена Ивановна

(расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

**Пояснения к Бухгалтерскому балансу и
Отчету о финансовых результатах
ООО «Лотан» за 2019 год**

1. Общие сведения

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Лотан» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с п.6 ПБУ 4/99 (п.п. 25, 37 ПБУ 4/99).

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Лотан».
Сокращенное наименование: ООО «Лотан».

Адрес (место нахождения): 142700, МО, Ленинский р-н, г. Видное, ул. Завидная, д.1, пом.3.

Списочная численность: 1 человек.

Генеральный директор: Ермолаева Елена Ивановна.

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

Наименование организации	Адрес (место нахождения)	Сумма, тыс.руб.	Доля в уставном капитале
АО «ПИК-Регион», дата внесения записи в ЕГРЮЛ 19.01.2018г. за № 2185007052316	141800, МО, Дмитровский район, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д.4	250	100%
ООО «СТРОЙАКТИВ», дата внесения записи в ЕГРЮЛ 05.02.2020г. за № 2205000273740	129090, г. Москва, Сухаревская площадь, дом 3, АН 1, пом.Ш, к. 5, оф. 6, Управляющая организация: ООО «ЦЕНТР РАЗВИТИЯ "МОРТОН»	250	100%

Основным видом экономической деятельности Общества является «Строительство жилых и нежилых зданий» код ОКВДЭ 41.20, а также реализация проектов строительства жилых комплексов и продажа собственного недвижимого имущества.

2. Раскрытие информации об учетной политике

Приказом № 1-УП от 31.12.2018 г. утверждена учетная политики для целей бухгалтерского и налогового учета в соответствии с корпоративными стандартами ПАО «Группа компаний ПИК», в группу которого Общество входит с 15.12.2016 г.

Учетная политика ООО «Лотан» разработана в соответствии с ГК РФ, Налоговым Кодексом РФ, ФЗ от 06.12.2011 года №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 года №34н (в действующей редакции) и Положениями по Бухгалтерскому учету (ПБУ №1-24), утвержденными Минфином РФ. 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, обязательства и хозяйственные операции ООО «Лотан».

Основные средства.

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются следующие условия:

а) объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;

б) объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;

в) организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;

г) объект способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

Активы, в отношении которых выполняются перечисленные выше условия и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражать в бухгалтерском и налоговом учете, бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражать в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности по счету 03.

Способ начисления амортизации по основным средствам.

Начисление амортизации объектов основных средств производить единообразно для целей бухгалтерского и налогового учета линейным способом, исходя из первоначальной стоимости и нормы амортизации, определенной по сроку полезного использования этих объектов.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства.

В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

Финансовые вложения.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признаются суммы фактических затрат организации на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

Резерв под обесценение финансовых вложений.

Обесценением финансовых вложений признается устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые Общество рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях своей деятельности.

Порог существенности для определения обесценения финансовых вложений составляет 10% от балансовой стоимости финансовых вложений.

В случае возникновения ситуации, в которой может произойти обесценение финансовых вложений (признаков обесценения), Общество осуществляет проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений.

Общество проводит проверку на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года:

- Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.
- Если по результатам проверки на обесценение финансовых вложений выявляется дальнейшее снижение их расчетной стоимости, то сумма ранее созданного резерва под обесценение финансовых вложений корректируется в сторону его увеличения и уменьшения финансового результата Общества (в составе прочих расходов).
- Если по результатам проверки на обесценение финансовых вложений выявляется повышение их расчетной стоимости, то сумма ранее созданного резерва под обесценение финансовых вложений корректируется в сторону его уменьшения и увеличения финансового результата Общества (в составе прочих доходов).

Расчетная стоимость финансовых вложений на отчетную дату определяется следующими способами:

- на основании отчета независимого оценщика о стоимости финансовых вложений в отчетном периоде и/или текущем периоде до даты составления бухгалтерской отчетности организации. В данном случае расчетная стоимость финансовых вложений принимается равной стоимости финансовых вложений, указанной в отчете независимого оценщика;
- по стоимости чистых активов организаций, в которые Обществом осуществлены финансовые вложения;
- на основании расчета будущих денежных потоков Общества и прогнозов ее будущей деятельности;
- иными способами, в случае невозможности определения расчетной стоимости финансовых вложений вышеуказанными способами.

Резерв по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам создается Обществом, исходя из требования осмотрительности, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной, с отнесением сумм резервов на финансовые результаты

Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями (залогом, поручительством, банковской гарантией).

Безнадежной задолженностью (нереальной для взыскания) является дебиторская задолженность перед Обществом, по которой в соответствии с законодательством РФ обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа или ликвидации организации.

Денежные средства и денежные эквиваленты

К денежным средствам относятся денежные средства в кассе, денежные средства на расчетных счетах, аккредитивы, чековые книжки, денежные средства на прочих специальных счетах, денежные средства в пути.

К денежным эквивалентам относятся:

- депозиты до востребования и со сроком погашения до 3-х месяцев;
- банковские переводные векселя и прочие векселя, планируемые к погашению или продаже не более чем через 3 месяца с даты приобретения;
- прочие ценные высоколиквидные бумаги со сроками погашения или планируемые к реализации в срок не более трех месяцев с даты приобретения.

Учет доходов от обычных видов деятельности и прочих доходов.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- доходы от реализации объектов недвижимости;
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от реализации собственной продукции;
- доходы от реализации товаров;
- доходы в виде суммы экономии при реализации инвестиционного проекта;
- вознаграждение застройщика по договору долевого участия;
- доходы от уступки имущественных прав на объекты недвижимости;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;

– имеется уверенность, в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества,

имеется в случае, когда Общество получило в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;

– право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

– расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Доходы от реализации объектов недвижимости признаются на более раннюю из дат:

– дата акта приема-передачи объекта недвижимости к договору купли продажи с покупателем;

– дата вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.

– дата регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

Если Общество привлекало к финансированию расходов на возведение объектов недвижимости Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, то разница между суммой средств целевого финансирования и его стоимостью для Общества определяется на дату Акта о результатах реализации инвестиционного контракта, Акта исполнения обязательств по договору инвестирования/соинвестирования, Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Доход от реализации строительно-монтажных работ признается на дату сдачи заказчику всего объема выполненных работ по договору или этапа работ, если сдача этапов предусмотрена условиями заключенного договора, документами, подтверждающими сдачу работ заказчику, являются Акт о приемки выполненных работ по форме КС-2 и Справка о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3, подписанные заказчиком.

Под этапом понимается как отдельный этап, имеющий самостоятельное значение, так и частичная готовность строительных работ, исходя из процента готовности.

Доходы определяются исходя из цены, установленной сторонами заключенным договором.

В процессе осуществления деятельности у Общества возникают доходы, которые не относятся к основной деятельности, но ведут к увеличению экономических выгод Общества в отчетном периоде.

В соответствии с п.7 ПБУ 9/99 прочими доходами Общества являются:

– поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов Общества (при условии, если не являются доходами от обычных видов деятельности);

– поступления, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;

– поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам);

– прибыль, полученная Обществом в результате совместной деятельности (по договору простого товарищества);

– поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;

– проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Общества, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете Общества в этом банке;

– штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;

– активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;

– поступления в возмещение причиненных Общества убытков;

– прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;

- суммы кредиторской и дебиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- сумма дооценки активов;
- поступления, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации и т.п.): стоимость материальных ценностей, остающихся от списания непригодных к восстановлению и дальнейшему использованию активов, и т.п.;
- прочие доходы.

Учет расходов от обычных видов деятельности и прочих расходов.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с изготовлением продукции и продажей продукции, приобретением и продажей товаров, а также с выполнением работ, оказанием услуг.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, связанные с приобретением сырья, материалов, товаров и иных материально - производственных запасов;
- расходы, возникающие непосредственно в процессе переработки/доработки материально - производственных запасов для целей производства продукции, выполнения работ и оказания услуг и их продажи, а также продажи (перепродажи) товаров (расходы по содержанию и эксплуатации основных средств и иных внеоборотных активов, а также по поддержанию их в исправном состоянии);
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы.

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

Признание доходов и расходов.

Для определения доходов и расходов организации в целях бухгалтерского учета учитывать данные бухгалтерского учета. Для определения доходов и расходов организации в целях налогового учета учитывать данные налогового учета. Общество признает выручку от оказания услуг Застройщика для целей бухгалтерского учета ежемесячно в размере признанных в бухгалтерском учете доходов, связанных с получением данной выручки.

Расчеты по налогу на добавленную стоимость.

В целях налогообложения для ООО «Лотан» моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее - НДС) является день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав.

Расчеты по налогу на прибыль.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль ООО «Лотан» использует метод начисления.

2.1 Государственная помощь

В 2019 году Общество не получало государственную помощь

3. Пояснения к статьям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах

3.1 Основные средства

Стоимость основных средств в бухгалтерском балансе Компании на 31 декабря 2019 года составляет 21 575 тыс. руб. Раскрытие информации об операциях с основными средствами (изменения за 12 месяцев 2019 года):

№ п/п	Группы основных средств	Первонач. стоимость, тыс. руб., на начало периода	Приобретение ОС, тыс. руб.	Выбытие ОС, тыс. руб.	Амортизация, тыс. руб., на 31.12.2019	Балансовая (остаточная) стоимость, тыс. руб., на конец периода
1	Здания	206	9 805	0	155	9 856
2	Сооружения	479 465	1 241 452	1 700 802	10 427	9 688
3	Машины и оборудование (кроме офисного)	900	0	0	315	585
4	Офисное оборудование	473	277	0	338	412
5	Производственный и хозяйственный инвентарь	136	0	0	136	0
6	Многолетние насаждения	0	555	0	0	555
7	Другие виды основных средств	1 921	94	0	1 536	479
Итого		483 101	1 252 183	1 700 802	12 907	21 575

3.2 Доходные вложения в материальные ценности

Стоимость доходных вложений в бухгалтерском балансе Компании на 31 декабря 2019 года составляет 430 084 тыс. руб. Раскрытие информации об операциях с основными средствами (изменения за 12 месяцев 2019 года):

№ п/п	Группы основных средств	Первонач. стоимость, тыс. руб., на начало периода	Приобретение ОС, тыс. руб.	Выбытие ОС, тыс. руб.	Амортизация, тыс. руб., на 31.12.2018	Балансовая (остаточная) стоимость, тыс. руб., на конец периода
1	Сооружения	459 350			29 266	430 084
Итого по стр. 1160		459 350			29 266	430 084

3.3 Финансовые вложения

Наименование показателя	Остаток на начало отчетного года, тыс.	Поступило за период с начала отчетного	Выбыло за период с начала отчетного	Остаток на конец отчетного года, тыс.	Резерв под обесценение финансовых вложений	Финансовых вложений - итого

	руб.	года, тыс. руб.	года, тыс. руб.	руб.		
Доля в УК	109 847	0	0	109 847	109 847	0
Предоставленные займы	76 287	0	75 159	1 128	1 128	0
Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	75 579	0	60 000	15 579	15 579	0
Итого	15 579	110 975	0	126 554	126 554	0

3.4 Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы приведены в Бухгалтерском балансе Общества в виде расходов на объекты, которые будут приняты в составе основных средств.

№ п/п	Группа объектов строительства	Стоимость на начало периода, тыс. руб.	Поступления за период, тыс. руб.	Выбытие за период, тыс. руб.	Стоимость на конец периода, тыс. руб.
1	Приобретение объектов основных средств	3 017	555	1 483	2 089
2	Строительство объектов основных средств	3 068	6 707	9 775	0
Итого по стр. 1190		6 085	7 263	11 259	2 089

3.5 Запасы

Наличие и движение запасов по группам составило:

№ п/п	Группы материально-производственных запасов	Стоимость на начало периода, тыс. руб.	Поступления за период, тыс. руб.	Выбытие за период, тыс. руб.	Стоимость на конец периода, тыс. руб.
1	Материалы	519	0	519	0
2	Готовая продукция	7 437	9 533	9 533	7 437
3	Расходы на продажу	14 989	868 461	865 447	18 003
4	Расходы будущих периодов	0	1 620	1 215	405
5	Объекты недвижимости для продажи	4 273 930	7 663 851	8 712 527	3 225 254
Итого по стр. 1210		4 296 875	8 543 465	9 232 999	3 251 099

3.6 Дебиторская задолженность (строка 1230).

Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, составляет в сумме 2 888 528 тыс. руб.

В составе дебиторской задолженности отражено:

№ п/п	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение	Сумма на 31.12.2019, тыс. руб.	Расшифровка состава дебиторской задолженности с учетом критерия существенности 5 % от балансового показателя	
			Сумма на 31.12.2019,	Наименование дебитора,

	12 месяцев после отчетной даты		тыс. руб.	предполагаемая дата исполнения обязательств
1	Авансы выданные	1 302	466	ООО «ИКЕА ДОМ», до 31.12.2020
2	Задолженность покупателей и заказчиков	1 356 115	782 174	ООО «Тепловая Генерация» до 30.06.2020;
			359 487	ООО «ТеплоГрад» до 31.12.2020;
			191 986	АО «МСК Энерго» до 31.12.2020
3	Расчеты по налогам и сборам	94 022	89 089	Переплата по налогу на прибыль. До 31.03.2020г.
4	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12	-	-
5	Прочая дебиторская задолженность	1 437 077	845 395	ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ"
			128 532	Боброво ЖСК, до 31.12.2020
			96 329	ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, до 30.06.2020
			48 899	ООО "РЕГИОНСЕТЬ", до 31.12.2020
Итого по стр. 1230		2 888 528		

Создан резерв по сомнительным долгам в размере 21 629 тыс. руб., в связи с признанием задолженности безнадежной для взыскания.

3.7 Информация о незавершенном строительстве (стр. 1260)

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2019 г. в строке 1260 «Прочие оборотные активы» отражены затраты по строительным объектам:

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

№ п/п	Вид актива	Стоимость на 31.12.2019	Стоимость на 31.12.2018
1	Расходы на создание объекта строительства	10 538 226	9 404 740
2	НДС по капитальному строительству	1 589 313	1 589 456

3	Авансы поставщикам по капитальному строительству	6 099 569	5 571 329
4	НДС по авансам полученным	8 411	18 011
Итого по стр. 1260		18 235 519	16 583 536

3.8 Долгосрочные обязательства

На 31.12.2019 в составе прочих долгосрочных обязательств Компания учитывает обязательства перед привлеченными соинвесторами, участниками долевого строительства, покупателями со сроком исполнения свыше 12 месяцев:

Кредиторская задолженность	Сумма на 31.12.2019, тыс. руб.
Средства, полученные по договорам долевого участия в строительстве	631 914
Итого по стр. 1450	631 914

3.9 Кредиторская задолженность

В составе краткосрочной кредиторской задолженности Компании на 31.12.2019 отражены следующие суммы:

№ п/п	Показатель	Сумма на 31.12.2019, тыс. руб.	Расшифровка состава кредиторской задолженности с учетом критерия существенности 5% от балансового показателя	
			Сумма на 31.12.2019, тыс. руб.	Наименование кредитора, предполагаемая дата исполнения обязательств
1	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	17 117 995	17 117 995	Участники долевого строительства
2	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	609 991	369 057	ПАО «Группа компаний ПИК», до 30.06.2019 г.
			109 881	ООО "ТеплоГрад", до 31.03.2020 г.
			51 532	ООО «ГП-МСК», до 31.03.2020 г.
			31 538	ООО "ЖКХ ВОДОКАНАЛ+", до 30.09.2020
			18 515	ООО "ЛОВИТЕЛ", до 31.12.2020
3	Авансы, полученные от покупателей	462 664	462 664	Авансы, полученные от покупателей по предварительным договорам купли-продажи недвижимости
4	Расчеты по налогам и взносам	2 324	2 324	Задолженность перед бюджетом по НДС.
5	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	7	-	-

6	Расчеты с персоналом по оплате труда	16	-	-
7	Прочие кредиторы	2 272 784	1 719 903	ПАО «Группа компаний ПИК», до 30.06.2019 г.
			90 000	ООО "ВАШ ГОРОД", до 31.12.2020
			115 500	ООО "ГРАНЕЛЬ", до 31.12.2020
			62 612	ООО "ЛОВИТЕЛ", до 31.12.2020
			89 565	ООО "УК "Столичная" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Континент-2"
8	Расчеты с учредителями	3 564 617	3 564 616	АО "ПИК-РЕГИОН"
Итого по стр. 1520		24 030 398		

Налоговые обязательства Общества отражаются в отчетности по принципу временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Ставки основных налогов, уплачиваемых в 2019 году, составили:

- налог на прибыль – 15,50% (статья 26.18 НК РФ. Льготы, предоставляемые инвесторам, осуществившим капитальные вложения в объекты основных средств (введена Законом Московской области от 18.07.2015 N 120/2015-ОЗ);

- налог на добавленную стоимость – 20%;

- налог на имущество – 2,2%

3.10 Отложенные налоговые активы

По расходам, отражаемым в бухгалтерском учете раньше, чем в налоговом учете, на 31.12.2019 г. сформирован Отложенный налоговый актив в размере 61 968 тыс. руб.

Разницы, приводящие к возникновению ОНА, в тыс. руб.	Остаток на 31.12.2018	Возникновение ОНА	Погашение ОНА	Остаток на 31.12.2019
Дебиторская задолженность		101 023	101 023	0
Основные средства	51	56		107
Оценочные обязательства и резервы	5	3		8
Плановые расходы ИДП	119 622	42 176	124 423	37 376
Резервы сомнительный долгов	3 591	569		4 161
Резервы под обесценение финансовых вложений	3 116	17 201		20 317
Итого	126 385	161 029	225 446	61 968

3.11 Оценочные обязательства

Оценочные обязательства в Балансе Общества представлены резервами предстоящих расходов на оплату труда и резервами на гарантийный ремонт и СМР по строительным объектам.

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Остаток на конец года
Резервы на оплату отпусков	47	22		69
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание		130 773		130 773
Резерв по ИДП	657 148	427 011	780 209	303 950
Резервы под оценочные обязательства - всего	657 195	557 806	780 209	434 792

3.12 Операции по договорам, предусматривающим исполнение Обществом обязательств (оплату) неденежными средствами

В отчетном периоде Общество не осуществляло операций по договорам, предусматривающим оплату неденежными средствами.

Информация для сопоставимости данных Бухгалтерского баланса

Наименование показателя	31.12.2018 до приведения к сопоставимому виду	31.12.2018 после приведения к сопоставимому виду	Комментарии произведенных корректировок
	тыс. руб.	тыс. руб.	
Стр. 1150 «Основные средства»	461 189	15 836	Уменьшена за счет переноса в строку «Доходные вложения в материальные ценности», в связи со сдачей в аренду объекта основных средств.
Стр. 1160 «Доходные вложения в материальные ценности»	0	445 353	Увеличена за счет переноса из строки «Основные средства», в связи со сдачей в аренду объекта основных средств
Стр. 1210 «Запасы»	15 450 751	4 296 875	Уменьшена за счет переноса затрат на строительство объектов в строку «Прочие оборотные активы» и за счет сворачивание расходов в строку «Оценочные обязательства»
Стр. 1260 «Прочие оборотные активы»	0	16 583 536	Увеличена за счет переноса затрат на строительство ИДП из строки «Запасы» и за счет переноса суммы авансов, оплаченных поставщикам по строительству

			ИДП из строки «Дебиторская задолженность»
Стр. 1230 «Дебиторская задолженность»	7 493 180	1 903 840	Уменьшена задолженность за счет переноса в строку «Прочие оборотные активы» на сумму авансов, оплаченных поставщикам по капитальному строительству
Стр. 1540 «Оценочные обязательства»	-816 951	-657 271	Уменьшена задолженность за счет сворачивания расходов по Оценочным обязательствам из строки «Запасы»

Наименование показателя	31.12.2017 до приведения к сопоставимому виду тыс. руб.	31.12.2017 после приведения к сопоставимому виду тыс. руб.	Комментарии произведенных корректировок
Стр. 1210 «Запасы»	18 806 690	5 084 257	Уменьшена за счет переноса затрат на строительство объектов в строку «Прочие оборотные активы» и за счет сворачивание расходов в строку «Оценочные обязательства»
Стр. 1260 «Прочие оборотные активы»	0	20 436 696	Увеличена за счет переноса затрат на строительство из строки «Запасы» и за счет переноса суммы авансов, оплаченных поставщикам по строительству из строки «Дебиторская задолженность»
Стр. 1230 «Дебиторская задолженность»	8 434 583	1 552 471	Уменьшена задолженность за счет переноса в строку «Прочие оборотные активы» на сумму авансов, оплаченных поставщикам по капитальному строительству
Стр. 1540 «Оценочные обязательства»	-1 279 867	-1 112 018	Уменьшена задолженность за счет сворачивания расходов по Оценочным обязательствам из строки «Запасы»

4. Пояснения к отчету о финансовых результатах.

4.1 Выручка от реализации

тыс.руб

№ п/п	Виды деятельности	2019	2018
1.	Вознаграждение по ДДУ - Квартиры	1 410 368	2 726 046
2.	Вознаграждение по ДДУ - Кладовые помещения	25	1 115
3.	Вознаграждение по ДДУ - Нежилые помещения	144 425	82 269
4.	Реализация по ДКП - Квартиры	1 473 146	2 951 972
5.	Реализация по ДКП - Нежилые помещения	40 563	50 175
6.	Реализация инвестиционного проекта	-	311 776
7.	Реализация прочих работ и услуг	118 694	136 425
	Итого:	3 187 222	6 259 778

4.2 Себестоимость продаж

№ п/п	Виды деятельности	2019	2018
1.	Вознаграждение по ДДУ - Квартиры	97 000	29 855
2.	Вознаграждение по ДДУ - Нежилые помещения	64	1 073
3.	Реализация по ДКП - Квартиры	1 245 937	2 388 242
4.	Реализация по ДКП - Нежилые помещения	31 808	30 149
5.	Реализация прочих работ и услуг	33 336	26 210
	Итого:	1 408 145	2 475 529

4.3 Коммерческие расходы

Наименование показателя	2019	2018
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	684 482	382 127
Расходы на гарантийный ремонт	130 773	-
Техническое обслуживание	14 237	16 584
Расходы на оформление права собственности	15 087	37 964
Прочие коммерческие расходы	20 868	31 871
Итого:	865 447	468 546

4.4 Управленческие расходы

Наименование показателя	2019	2018
Заработная плата	210	207
Страховые взносы	63	69
Аудиторские услуги	300	-
Бухгалтерские, юридические, консультационные услуги	5 747	357
Налог на имущество	7 672	10 000
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов	4 614	6 712
Текущий ремонт зданий, сооружений и помещений	-	6 843
Прочие	395	139
Итого:	19 001	24 327

4.5. Прочие доходы и расходы (строки 2320, 2330, 2340, 2350)

Наименование показателя	тыс.руб.	
	2019	2018
Проценты к получению	30 988	63 638
Проценты к уплате	-	-
Прочие доходы, в т.ч.	832 686	961 541
Реализация основных средств и нематериальных активов	615 762	-
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году	136 792	911
Уступка права требования первоначальным кредитором после наступления срока платежа		951 691
Прочие расходы в т.ч.	948 584	1 619 670
Реализация основных средств и нематериальных активов	610 381	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	65 958	-
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	53 241	419 912
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских)	54 632	52 818
Уступка права требования первоначальным кредитором после наступления срока платежа	-	951 691
Резерв под обесценение финансовых вложений и сомнительных долгов	114 648	33 35

По итогам 2019 года чистая прибыль Общества составила 653 567 тыс. руб. В 2019 году были распределены дивиденды в размере 1 102 000 тыс. руб., согласно решению № 3/19 единственного участника Общества от 04.12.2019 года.

5. Информация о связанных сторонах.

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте www.pik.ru - «Акционерам и Инвесторам» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица».

Общество является зависимой компаний ПАО «Группа Компаний ПИК», крупнейшего девелопера, представленного в основных регионах Российской Федерации. Стратегия девелоперской деятельности в соответствии с регламентами Компании определяется на инвестиционных комитетах ПАО «Группы Компаний ПИК» по каждому дочернему и зависимому Обществу.

В 2019 году Общество осуществляло расчеты со следующими связанными сторонами.

№п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной
1	Ермолаева Елена Ивановна	Единоличный исполнительный орган
2	ГП-МСК ООО	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
3	ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
4	МСК ЭНЕРГО АО	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
5	ПИК-Регион АО	Лицо имеет право распоряжаться 100 долей Общества

6	СтройАктив ООО	Лицо имело право распоряжаться 100 долей Общества, от 05.02.2020
7	ТеплоГрад ООО	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
8	Тепловая Генерация ООО	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
9	СтройТС	Общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица

Объем операций Общества со связанными сторонами за 2019 год, в тыс. руб.

Наименование связанной стороны	Объем операций, тыс. руб. (в т.ч. НДС)	Характер отношений со связанной стороной
ГП-МСК ООО	6 358 952	Осуществление функций технического заказчика для Компании
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	234 215	Осуществление функций технического заказчика для Компании
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	1	Бухгалтерское обслуживание
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	569 706	Агентское вознаграждение за услуги по поиску покупателей недвижимости для Компании
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	114 777	Право использования товарного знака
МСК ЭНЕРГО АО	28 987	Оказание услуг по техническому присоединению сетей для Компании
ПИК-Регион АО	1 102 000	Начисление дивидендов
ТеплоГрад ООО	101 784	Оказание услуг по теплоэнергетики
Тепловая Генерация ООО	782 174	Приобретение основных средств у Компании

6. События после отчетной даты.

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

Чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества отсутствуют.

7. Условные факты хозяйственной деятельности.

Условных фактов хозяйственной деятельности не было.

8. Прекращаемая деятельность.

Обществом в 2019 году не принимались решения о прекращении каких-либо видов деятельности, а также не происходило выделения отдельных видов деятельности в самостоятельные

юридические лица. Руководство не располагает информацией о существенных неопределенностях, связанных с событиями или условиями, которые могут вызывать существенное сомнение в способности Общества продолжать деятельность на непрерывной основе.

Решение по реорганизации в 2019 году Обществом не принималось.

Общество планирует продолжать свою деятельность в качестве застройщика.

Общество не предполагает в 2020 году продавать или закрывать какие-либо направления и сегменты деятельности.

Генеральный директор

20 марта 2020 г.



Ермолаева Елена Ивановна



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АУДИТОРОВ

АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО»

член Международной Федерации Бухгалтеров (IFAC)

(ОГРН 1097799010870, ИНН 7729440813, КПП 772901001)



119192, г. Москва, Мичуринский проспект, дом 21, корпус 4.
т: +7 (495) 734-22-22, ф: +7 (495) 734-04-22, www.auditor-sro.org, info@auditor-sro.org

ВЫПИСКА

из реестра аудиторов и аудиторских организаций
Саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциации «Содружество»

«06» февраля 2020 г.

№ 1153-Ю/20

Настоящая выписка из реестра аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС) выдана по заявлению ООО "АудитСтрой" в том, что аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью "АудитСтрой"

полное наименование аудиторской организации

регион г. Москва, имеющая основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 5077746822346, является членом СРО ААС и включена в реестр аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» 30 марта 2012 г. за основным регистрационным номером:

1	1	2	0	6	0	0	7	6	7	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(основной регистрационный номер записи)



Руководитель СРО ААС

(подпись)

О.А. Носова

КОПИЯ
ВЕРНА

Генеральный директор
ООО "АудитСтрой"

Плутенко Т.Е.





Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 35 лист 06
Генеральный директор
ООО «АудитСтрой»

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Т.Е. Плутенко".

Плутенко Т.Е.