



ООО

«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, этаж 2,
комн. 7

+7 (495) 691-47-34

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участнику
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Лихоборы»

Мнение

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

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

Основание для выражения мнения

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

Прочие сведения

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

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

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

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

отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица

продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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



Лукашик Петр Степанович - лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание от имени Общества с ограниченной ответственностью «Аудит.Оценка.Консалтинг» (ОПНЗ в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11206007662), руководитель аудита (ОПНЗ 22006129746)

«15» марта 2023 г.

Сведения об аудируемом лице

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

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

Местонахождение: 127238, г. Москва, пр-д 3-й Нижнелихоборский, д.1, стр.1, эт 3/пом 1/ком 5

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

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

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

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

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	2022
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛИХОБОРЫ"	по ОКПО	78385515		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7713565239		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
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)	127238, город Москва, 3-й Нижнелихоборский проезд, дом 1, строение 1, эт 3/пом 1/ком 5				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора					
ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7714176877		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027739541664		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	4 342	11 463	8 411
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	3 350 000	1 750 000	-
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	74 327	27 756	5 303
3.6	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	64 817
	Итого по разделу I	1100	3 428 669	1 789 219	78 531
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7	Запасы	1210	5 938 744	4 705 356	184 251
	в том числе:				
3.7	Незавершенное производство	12101	5 938 744	4 705 356	184 251
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	791	38	26 191
3.9	Дебиторская задолженность	1230	393 617	142 726	113 782
	в том числе:				
3.9	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	402	1 362	86 085
3.9	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	4 708	5 438	8 359
3.9	Расчеты по налогам и сборам	12303	216	3 648	3 019
3.9	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	18	21	54

3.9	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12305	388 272	132 256	16 265
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	277 620	25 166	50 799
3.12	Прочие оборотные активы	1260	15	19	-
	Итого по разделу II	1200	6 610 787	4 873 305	375 023
	БАЛАНС	1600	10 039 456	6 662 524	453 554

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.14	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 822 494	33 001	50 792
	Итого по разделу III	1300	1 822 504	33 011	50 802
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.16	Заемные средства	1410	4 872 981	5 528 963	314 929
	в том числе:				
3.16	Долгосрочные кредиты	14101	4 711 890	5 416 790	309 082
3.16	Долгосрочные займы	14102	296	3 553	3 473
3.16	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	157 548	105 669	14
3.16	Проценты по долгосрочным займам	14104	3 247	2 951	2 360
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	33 103	21 726	475
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	4 906 084	5 550 689	315 404
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.20	Кредиторская задолженность	1520	2 470 602	1 078 706	86 253
	в том числе:				
3.20	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	104 183	34 941	38 902
3.20	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	56 271	121	8 983
3.20	Расчеты по налогам и сборам	15203	482 900	4 041	11 864
3.20	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	16	-	248
3.20	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	373
3.20	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	1 450 782	1 039 602	25 883
3.20	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15207	376 450	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	840 266	118	1 095
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 310 868	1 078 824	87 348
	БАЛАНС	1700	10 039 456	6 662 524	453 554



Руководитель

(подпись)

Дайгородов Алексей
Эдуардович

(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛИХОБОРЫ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2022
78385515		
7713565239		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.1	Выручка	2110	3 462 107	39 342
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(1 452 541)	(80 848)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 009 566	(41 506)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(2 740)	(25 340)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 006 826	(66 846)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	258 132	127 704
4.5	Проценты к уплате	2330	-	(62 944)
4.5	Прочие доходы	2340	333	1 418
4.5	Прочие расходы	2350	(27 363)	(15 083)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 237 928	(15 751)
4.6	Налог на прибыль	2410	(448 435)	1 164
	в том числе:			
4.6	текущий налог на прибыль	2411	(483 629)	-
4.6	отложенный налог на прибыль	2412	35 194	1 164
	Прочее	2460	-	(3 055)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 789 493	(17 642)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 789 493	(17 642)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Дайгородов Алексей
Эдуардович

(расшифровка подписи)

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

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛИХОБОРЫ"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Классификация экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

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

Единица измерения: _____ в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____

Дата (число, месяц, год) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710004		
31	12	2022
78385515		
7713565239		
71.12.2		
12300	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10	-	-	-	50 792	50 802
<u>За 2021 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	-	-	-	-	-	-
изменение учетной политики	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(17 791)	(17 791)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(17 643)	(17 643)
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	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	33 001	33 011
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 789 492	1 789 492
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 789 492	1 789 492
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 2022 г.	3300	10	-	-	-	1 822 494	1 822 504

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Итого					
до корректировок	3400	50 802	(17 643)	-	33 159
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	(148)	-	(148)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	50 802	(17 791)	-	33 011
В том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	50 792	(17 643)	-	33 149
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	(148)	-	(148)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	50 792	(17 791)	-	33 001
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	1 822 504	33 011	50 802



Руководитель

**Дайгородов Алексей
Эдуардович**

(подпись)

(расшифровка подписи)

6 марта 2023 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛИХОБОРЫ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН
по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2022
78385515		
7713565239		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	6 755 375	34 908
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	6 749 389	33 613
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	5 986	1 295
Платежи - всего	4120	(4 099 224)	(3 418 329)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(573 594)	(1 603 245)
в связи с оплатой труда работников	4122	(414)	(8 539)
процентов по долговым обязательствам	4123	(17 638)	(54 508)
налога на прибыль организаций	4124	(820)	(3 600)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(31 137)	(32 363)
налог на имущество	4126	(3 941)	(18 864)
денежные средства, направленные на финансирование расходов по договорам на выполнение функций Заказчика/Девелопера	4127	(33 482)	(1 534 433)
денежные средства, направленные на вознаграждение технического заказчика	4128	(3 405 281)	(19 385)
прочие платежи	4129	(32 917)	(143 392)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	2 656 151	(3 383 421)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
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	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 600 000)	(1 750 000)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам),			

процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 600 000)	(1 750 000)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 197 874	5 445 541
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 197 874	5 445 541
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	(5 001 571)	(337 753)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(5 001 571)	(337 753)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(803 697)	5 107 788
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	252 454	(25 633)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	25 166	50 799
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	277 620	25 166
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Дайгородов Алексей
Эдуардович

(подпись)

(расшифровка подписи)

ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу

и Отчету о финансовых результатах

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛИХОБОРЫ" за 2022 год

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛИХОБОРЫ" сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛИХОБОРЫ" (далее по тексту «Общество»)

1.2 Сокращенное наименование:

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛИХОБОРЫ" далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 127238, город Москва, 3-й Нижнелихоборский проезд, дом 1, строение 1, эт 3/пом I/ком 5

Адрес для переписки: 127238, город Москва, 3-й Нижнелихоборский проезд, дом 1, строение 1, эт 3/пом I/ком 5

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:

Дата регистрации 16.09.2005г. ОГРН 1057748248480

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде: реорганизация не осуществлялась

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

Общество состоит на учете ИФНС России № 13 по г. Москве

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7713565239

Код причины постановки на учет (КПП) 771301001

1.7 Сведения об основных видах деятельности: (указывается, как правило, три вида)

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

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

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

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Большая Академическая 85», строительство которых осуществлялось в 2022 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл. 1, корп. 1.1	77-206000-018924-2020	ЗОС от 05.05.2022 РНВ от 19.05.2022
г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл. 1, корп. 1.2	77-206000-019204-2020	ЗОС от 05.05.2022 РНВ от 18.05.2022
г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл. 1, корп. 1.3	77-206000-019273-2020	ЗОС от 14.07.2022 РНВ от 25.07.2022
г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл. 1, корп. 2.1, 2.2	77-206000-019771-2021	

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 1 (Один) чел.

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

Дайгородов Алексей Эдуардович - Генеральный директор.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется в рамках договора на бухгалтерское обслуживание № Д968957/20 от 01.09.2020 г., заключенного с ПАО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК".

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:

ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

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

ОГРН 1027739541664

ИНН 7714176877, КПП 772201001

1.15 Сведения о чрезвычайных факторах:

В 2022 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале

Уставный капитал Общества на 31.12.2022 г. составляет 10 тыс. руб. (Десять тысяч рублей). Участником на 31.12.2022 года является ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»-100%

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
С 20.02.2020 г. по настоящее время	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	10 000	100%

2. Раскрытие информации об Учетной политике

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

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 17/1 от «30» декабря 2021 года. Учетная политика действует начиная с 01 января 2022 г.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как

доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции Общества.

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

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

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

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

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

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

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

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

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

Информация, отраженная в Бухгалтерском балансе на 31.12.2022 г для сопоставимости данных Бухгалтерского баланса отраженные в прошлых периодах (в тыс. руб.)

Наименование показателя	Показатель на 31.12.2021 г в отчете за 2021г.	Показатель на 31.12.2021 г в отчете за 2022г.	Комментарии произведенных корректировок
Стр. 1150 «Основные средства»	11 648	11 463	Показатель уменьшен на 185 тыс. руб. в

			результате списания объектов основных средств, не соответствующих условиям признания
Стр. 1180 «Отложенные налоговые активы»	27 753	27 756	Показатель увеличен на 3 тыс. руб. в результате списания объектов основных средств, не соответствующих условиям признания
Стр. 1100 Итого по разделу I	1 789 401	1 789 219	
Стр. 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»	33 149	33 001	Показатель уменьшен на 148 тыс. руб. в связи со списанием объектов основных средств, не соответствующих условиям признания.
Стр. 1300 Итого по разделу III	33 159	33 011	
Стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства»	21 760	21 726	Показатель уменьшен на 34 тыс.руб. в связи со списанием объектов основных средств, не соответствующих условиям признания.
Стр. 1400 Итого по разделу IV	5 550 723	5 550 689	
стр. 1600, 1700 «Баланс»	6 662 706	6 662 524	Переход на ФСБУ 6/2020

В течение 2022 года изменения в Учетную политику не вносились.

Основные положения

Учет Основных средств

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

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

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

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

Учет запасов

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

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

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

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

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36.01 и 19.36;
- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);
- остатки по счетам 20, 44;

- недвижимостью 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 проданного товара.

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.

Прочее

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

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

Внеоборотные активы

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

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

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Здания, в том числе:	-	4 206	4 918
первоначальная стоимость	-	14 293	14 293
накопленная амортизация	-	(10 097)	(9 375)
Сооружения, в том числе:	4 342	5 624	1 360
первоначальная стоимость	4 637	8 256	3 619
накопленная амортизация	(295)	(2 632)	(2 259)
Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:	-	1 627	2 116
первоначальная стоимость	-	2 540	3 094
накопленная амортизация	-	(913)	(978)

Офисное оборудование, в том числе:	-	6	16
первоначальная стоимость	-	225	603
накопленная амортизация	-	(219)	(587)
ИТОГО:	4 342	11 463	8 411

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость
Департамент городского имущества города Москвы	Договор № М-09-052080 от 16.03.2018	12.09.2066	г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл. 1	77:09:000 3024:4138	12 кв. м	29
Департамент городского имущества города Москвы	Договор № М-09-054295 от 16.07.2019	01.09.2055	г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл. 1	77:09:000 3024:4150	9 762 кв. м	555 684
Департамент городского имущества города Москвы	Договор № М-09-054296 от 16.07.2019	01.09.2055	г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл. 1	77:09:000 3024:4151	15 646 кв.м.	888 793
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №М-09-054297 от 16.07.2019	01.09.2055	г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл. 1	77:09:000 3024:4152	30 266 кв. м	647 299
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №М-09-054292 от 16.07.2019	01.09.2055	г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл. 1	77:09:000 3024:4153	6 052 кв. м	93 186
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №М-09-054293 от 16.07.2019	01.09.2055	г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл. 1	77:09:000 3024:4154	372 кв. м	15 605
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №М-09-054294 от 16.07.2019	01.09.2055	г. Москва, 3-й Нижнелихоборский пр-д, вл. 1	77:09:000 3024:4155	23 846 кв.м	1 175 284
АО "ППДЦ» "ИНФОРМСТРОЙСЕРВИС"	Договор № 23-АС/06/22 от 01.06.2022	30.04.2023	г. Москва, Сибирский проезд, д.2, стр.2	-	10,66 кв.м	7

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

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

Долгосрочные финансовые вложения стр. 1170	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Процентный займ, договор от 15.01.2021г., выданный ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ"	1 750 000	1 750 000	-
Процентный займ, договор от 31.05.2022г., выданный ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ"	1 600 000	-	-
ИТОГО:	3 350 000	1 750 000	-

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

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Плановые расходы ИДП	37 941	-	-
Основные средства	-	3	-
Оценочные обязательства и резервы	4 489	24	219
Прочие расходы	31 510	21 131	-
Резервы сомнительных долгов	388	303	-
Убытки прошлых лет	-	1 211	-
Расходы будущих периодов	-	5 084	5 084
ИТОГО:	74 327	27 756	5 303

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

Прочие внеоборотные активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расходы по входу в проект	-	-	64 817
ИТОГО:	-	-	64 817

Оборотные активы

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

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	-	-	33
Готовая продукция и товары для перепродажи	177 612	-	-
Незавершенное производство, в том числе:	5 761 132	4 705 356	327
-Затраты на проектирование и строительство	3 089 599	3 345 246	183 891
-НДС по затратам на проектирование и строительство	290 816	321 667	
-Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	2 380 717	1 038 443	
ИТОГО:	5 938 744	4 705 356	184 251

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
По приобретенным МПЗ	-	3	-
По приобретенным услугам	-	35	26 191
НДС по веденным некоммерческим объектам недвижимости	791	-	-
ИТОГО:	791	38	26 191

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

Дебиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная, (расчеты по аренде, с поставщиками прочими)	586	1 546	86 269

Резерв по сомнительным долгам	(184)	(184)	(184)
Покупатели и заказчики, краткосрочная, (по аренде, за коммунальные платежи)	6 463	8 132	9 174
Резерв по сомнительным долгам	(1 755)	(2 694)	(815)
Налоги и сборы	216	3 648	3 019
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	18	21	54
Прочие дебиторы, краткосрочная, (по госпошлине, с комитентом, по претензиям, прочие)	388 272	132 256	16 265
ИТОГО:	393 617	142 726	113 782

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

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Остаток на начало периода	2 879	999	-
Признание	964	1 880	999
Погашение	-	-	-
Списание	941	-	-
Остаток на конец	1 939	2 879	999

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 941 тыс. руб. за счет ранее созданного резерва.

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

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

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Р/счет	277 620	25 166	50 799

ИТОГО:	277 620	25 166	50 799
---------------	---------	--------	--------

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

Прочие оборотные активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Право использования программы для ЭВМ	15	-	-
НДС по авансам и предоплатам	-	19	-
ИТОГО:	15	19	-

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Уставный капитал	10	10	10
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	1 822 494	33 001	50 792
Нераспределенная прибыль прошлых лет	1 840 137	50 644	50 792
Нераспределенная прибыль отчетного периода	(17 643)	(17 643)	-
Дивиденды по Решению участника, всего	-	-	-
Итого сумма Чистых активов	1 822 504	33 011	50 802

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

Участники / акционеры	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	10	10	10
ИТОГО:	10	10	10

На 31.12.2022 уставный капитал оплачен полностью

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

Долгосрочные обязательства

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

Заемные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Долгосрочные банковские кредиты	4 711 890	5 416 790	309 082
Проценты по долгосрочным банковским кредитам	157 548	105 669	14
Долгосрочные займы	296	3 553	3 473
Проценты по долгосрочным займам	3 247	2 951	2 360
ИТОГО:	4 872 981	5 528 963	314 929

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

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

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

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Проценты по договорам займа и кредита	33 103	21 726	475
ИТОГО:	33 103	21 726	475

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

Краткосрочные обязательства

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

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

Кредиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (по ИДП, по вознаграждению за услуги)	104 183	34 941	38 902
Расчеты с покупателями и заказчиками (за квартиры, нежилые помещения, кладовые помещения, по аренде, за коммунальные платежи)	56 271	121	8 983
Налоги и сборы	482 900	4 041	11 864
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	16	-	248
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	-	373
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (по аренде за землю ИДП, по претензиям)	1 450 782	1 039 602	25 883
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	376 450	-	-
ИТОГО:	2 470 602	1 078 706	86 253

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

Оценочные обязательства	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Резерв на оплату отпусков	130	118	1 095
Резерв по плановым расходам ИДП	189 705	-	-
Резерв на гарантийный ремонт (10%)	628 116	-	-
Резерв по судебным расходам	22 315	-	-
ИТОГО:	840 266	118	1 095

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

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

Выручка	2022 год	Доля в общем объеме %	2021 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	3 308 624	95,5	-	-
Доходы от реализации нежилых помещений	123 087	3,5	-	-
Доходы от реализации кладовых помещений	28 959	0,8	-	-
Реализация прочих работ и услуг	1 437	0,2	39 342	100
ИТОГО:	3 462 107	100	39 342	100

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

Себестоимость продаж	2022 год	2021 год
Себестоимость жилых помещений	129 925	-
Себестоимость нежилых помещений	31 490	-
Себестоимость кладовых помещений	4 011	-
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	1 284 907	46 395
Себестоимость прочих работ и услуг	2 208	34 453
ИТОГО:	1 452 541	80 848

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

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

Управленческие расходы	2022 год	2021 год

Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Аренда офисных площадей	628	564
Аудиторские услуги	128	118
Бухгалтерские и финансовые услуги	1 376	1 947
Расходы на оплату труда	342	2 852
Резерв на оплату отпусков	25	252
Страхование от несчастных случаев	1	21
Страховые взносы	75	721
Налоги (налог на имущество, транспортный налог)	115	15 702
Почтово-телеграфные расходы	2	157
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов (в т.ч. обновлению баз данных)	47	14
Списание стоимости программного обеспечения (неисключительных прав пользования ПО)	1	15
Прочие	-	331
Услуги охраны	-	2 646
ИТОГО:	2 740	25 340

Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат:

Элементы затрат	2022 год	2021 год
Материальные затраты	0	0
Себестоимость проданных товаров	163 809	0
Расходы на оплату труда	352	6 285
Отчисления на социальные нужды	81	1 562
Амортизация	86	1 259
Прочие расходы	1 290 953	97 082

Элементы затрат	2022 год	2021 год
Итого затраты по обычным видам	1 455 281	106 188

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

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
Проценты к получению	258 132	127 704
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	5 995	1 255
Проценты по договорам займа	252 137	126 449
Проценты к уплате	(0)	(62 944)
Проценты за пользование товарным кредитом	0	(62 944)
Прочие доходы, из них:	333	1 418
Реализация основных средств и нематериальных активов	-	415
Прочие	333	1 003
Прочие расходы, из них:	(27 363)	(15 083)
Расходы от выбытия прочих активов	-	4 285
Расходы, связанные с выбытием ОС	-	1 852
Расходы на услуги банков	97	129
Штрафы, пени, неустойки к уплате	223	8 817
Резерв по судебным разбирательствам	22 316	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	4 491	-
Прочие расходы	236	-
ИТОГО:	231 102	51 095

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 (убыток и уменьшение с минусом (в скобках), прибыль и увеличение с плюсом)	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ПНА
Прибыль до налогообложения	2 237 928	447 586	
Основные средства	(5)	(1)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	22 327	4 465	ОНА
Расходы будущих периодов	(25 422)	(5 084)	ОНА
Резервы сомнительных долгов	425	85	ОНА
Прочие расходы	(5 004)	(1 001)	ОНА
Плановые расходы ИДП	189 705	37 941	ОНА
Убытки прошлых лет	(6 055)	(1 211)	ОНА
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)		(483 629)	
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)	175 971	35 194	

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 2022 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

5.2. Неденежные операции

В 2022 году Общество не осуществляло неденежные операции.

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

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

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Дайгородов Алексей Эдуардович

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:

краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период)	447 тыс. руб.
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	Не начислялись и не выплачивались

5.4. Сведения об операциях со связанными сторонами за 2022 г. (тыс. руб.)

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

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

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

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2022 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович					
2	Участники / акционеры, доля участия					
2.1	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» доля участия 100%				10	безналичные/долгосрочная
	полученные займы	87 477	84 516	-	3 542	безналичные/долгосрочная
	предоставленные займы	1 852 136		3 728 584	-	безналичные/долгосрочная

	<i>с поставщиками и подрядчиками по ИДП</i>	321 517	403 133	-	81 616	безналичные/ краткосрочная
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
3.1	<i>ПАО «ПИК СЗ»</i>					
	<i>с покупателями по аренде</i>	-	-	3 707	-	безналичные/ краткосрочная
	<i>с поставщиками и подрядчиками по ИДП</i>	87 532	87 532	-	-	безналичные/ краткосрочная
	<i>с поставщиками прочие</i>	37 968	36 478	-	5 230	безналичные/ краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации					
	Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет значительное участие, контроль, оказывает значительное влияние прямо или косвенно. Степень существенности, контроля, влияния не определялась. (организации, входящие в группу ПИК чьими долями/акциями Общество владеет напрямую, а также не входящие в группу ПИК, доля участия в которых Общества составляет более 50%+1)					
	<i>нет</i>					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет незначительное участие, контроль, оказывает незначительное влияние прямо или косвенно, организации, которые находятся под общим контролем и организации, которые оказывают незначительное влияние на Общество, сделки с которыми считаются наиболее крупными, степень существенности, контроля, влияния не определялась. (организации, входящие в группу ПИК, но не являющиеся учредителями/акционерами Общества, и чьими долями/акциями Общество не владеет напрямую)					
5.1	ООО «ИНЖСТРОЙ-ИННОВАЦИИ» <i>с поставщиками и подрядчиками по ИДП</i>	157 011	130 115	140 015	-	безналичные/краткосрочная
5.2	ООО «КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ» <i>с поставщиками и подрядчиками по ИДП</i>	115 156	104 723	-	-	безналичные/краткосрочная
5.3	АО «КОМПАНИЯ АТОЛ» <i>с покупателями и заказчиками за квартиры</i>	12 701	12 701	-	-	безналичные/краткосрочная
5.4	ООО «ПИК-КОМФОРТ СИРИУС» <i>с поставщиками и подрядчиками по ИДП</i>	1 280	1 280	-	-	безналичные/краткосрочная

5.5	РУБЕТЕК РУС ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	507	-	507	-	безналичные/ краткосрочная
5.6	ООО «ПИК- МЕНЕДЖМЕНТ» по вознаграждению за услуги	-	-	-	8 946	безналичные/ краткосрочная
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	-	-	-	24 521	безналичные/ краткосрочная
5.7	ООО «ПИК-УК» по вознаграждению за услуги	57 087	59 460	-	4 163	безналичные/ краткосрочная
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	5 393 294	4 014 329	1 817 901	-	безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	3	-	53	-	безналичные/ краткосрочная

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

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2022 г.	2021 г.
Начислено	-	-
Выплачено	-	-

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

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

Наименование	На 31.12.2022 г	На 31.12.2021 г	На 31.12.2020 г
Кредитный договор № 04-К5-20 от 20.05.2020 Залог права аренды земельных участков по	386 748	386 748	386 748

адресу: Москва, 3-й Нижнелихоборский проезд, д.1			
--	--	--	--

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

5.7. Судебные разбирательства Общества.

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

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 15 (пятнадцать) судебных дел на общую сумму 22 315 524,74 тысяч рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.8. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Москва

5.9. Контролируемые сделки

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

5.10. Государственная помощь

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.11. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2022 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 1-ИНВ от 27.12.2022 г.

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

5.12. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

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

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;
- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии с правилами документооборота;

- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

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

5.13. События после отчетной даты

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

5.14. Допущение непрерывности деятельности

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

Общество имеет положительную динамику по чистым активам, в связи с чем, Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество не планирует прекратить свою деятельность в обозримом будущем.

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 приведут к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. В случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы.
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2023-24 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;
- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2022 году. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит предприятиям строительной отрасли не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья. Пандемия COVID-19 не оказала существенного влияния на Общество.

5.15. Информация о рисках

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

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

Инфляционный риск:

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

Кредитный риск:

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

Риск ликвидности:

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

5.16. Исправление ошибок

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

5.17. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.18. Информация об экологической деятельности

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

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

5.19. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

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

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

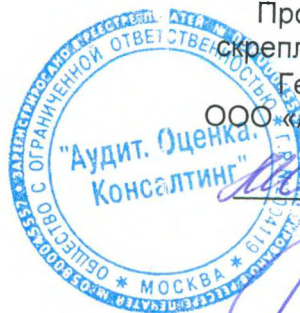
Генеральный директор
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ЛИХОБОРЫ"



/ Дайгородов А.Э.

«06» марта 2023 года

Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 48 лист об
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»



Ю.А. Агаркова

Агаркова Ю.А.