

# АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам акционерного общества  
«Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость- М»

## Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-М» (ОГРН 1027739061844), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 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 акционерного общества «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-М» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 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 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 и лиц, отвечающих за корпоративное управление 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 Общества 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 отчетности.

## 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их 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.

Генеральный директор (ОРНЗ 21606079882)

 Седова Влада Владимировна

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого

составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006097583)

 Демидова Татьяна Альбертовна

Аудиторская организация:

общество с ограниченной ответственностью «Аудит-сервис СПб», ОГРН 1147847556592, 190031, Санкт-Петербург, улица Казанская, дом 36, литера Б, помещение 18-Н, кабинет 428, член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 11606064748

28 марта 2024 года



**БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС**

на **31 декабря** 2023 г.

Организация:

**Акционерное общество "Специализированный застройщик  
"ЛСР. Недвижимость-М"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Деятельность заказчика-застройщика, генерального  
подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности

АО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

Местонахождение (адрес) 115280, г.Москва, ул. Автозаводская, д.22, пом. 33Б

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту

Наименование аудиторской организации

ООО "Аудит-сервис СПб"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

КОДЫ

0710001

31 | 12 | 2023

56736380

7709346940

71.12.2

12267/16

384

ИНН 7838031176

ОГРН 1147847556592

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2023г.	На 31 декабря 2022г.	На 31 декабря 2021г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5100	Нематериальные активы	1110	2 048	1 839	1 180
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200, 5240	Основные средства	1150	120 324	116 791	81 941
5240	<i>в т.ч. незавершенное строительство</i>	<i>11501</i>	<i>2 379</i>	<i>1 983</i>	-
	<i>в т.ч. авансы на осуществление капитальных вложений</i>	<i>11502</i>	<i>-</i>	<i>6 593</i>	-
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 029 139	1 069 637	968 480
5301	Финансовые вложения	1170	28 832 815	28 814 592	28 800 259
6001	Отложенные налоговые активы	1180	1 548 881	1 213 256	933 389
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	-	730	843
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>31 533 207</b>	<b>31 216 845</b>	<b>30 786 092</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5400	Запасы, в том числе:	1210	26 079 393	23 896 611	22 896 116
	<i>сырье, материалы и другие аналогичные ценности</i>	<i>12101</i>	<i>5 757</i>	<i>8 012</i>	<i>6 450</i>
	<i>затраты в незавершенном производстве</i>	<i>12102</i>	<i>23 928 937</i>	<i>13 628 542</i>	<i>10 944 871</i>
	<i>в т.ч. по объектам долевого строительства</i>	<i>121021</i>	<i>22 316 679</i>	<i>11 666 351</i>	<i>9 341 497</i>
	<i>земельные участки под застройку</i>	<i>12103</i>	<i>883 316</i>	<i>792 970</i>	<i>6 635 714</i>
	<i>готовая продукция и товары для перепродажи</i>	<i>12104</i>	<i>1 065 100</i>	<i>9 043 547</i>	<i>4 829 189</i>
	<i>товары отгруженные</i>	<i>12105</i>	<i>47 277</i>	<i>9 545</i>	<i>20 614</i>
	<i>расходы будущих периодов</i>	<i>12106</i>	<i>4 174</i>	<i>4 972</i>	<i>4 335</i>
	<i>прочие запасы и затраты</i>	<i>12107</i>	<i>144 832</i>	<i>409 023</i>	<i>454 943</i>
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	62	68	2 397
5501, 5510	Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	40 800 547	16 761 340	11 397 640
	<i>долгосрочная задолженность покупателей</i>	<i>12301</i>	<i>29 901</i>	<i>55 146</i>	<i>77 832</i>
	<i>долгосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	<i>12302</i>	<i>728 113</i>	<i>92 082</i>	-
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	<i>123021</i>	<i>728 113</i>	<i>92 082</i>	-
	<i>долгосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	<i>12303</i>	<i>9 575 322</i>	<i>4 296 255</i>	-
	<i>прочая долгосрочная задолженность</i>	<i>12304</i>	<i>151 111</i>	<i>206 034</i>	<i>226 667</i>
	<i>краткосрочная задолженность покупателей</i>	<i>12305</i>	<i>463 819</i>	<i>322 141</i>	<i>698 664</i>
	<i>краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	<i>12306</i>	<i>7 086 350</i>	<i>10 757 722</i>	<i>7 988 061</i>
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	<i>123061</i>	<i>2 849 975</i>	<i>3 166 510</i>	<i>1 640 884</i>
	<i>в т.ч. авансы, выданные в рамках деятельности технического заказчика</i>	<i>123062</i>	<i>4 236 375</i>	<i>7 591 212</i>	<i>6 347 177</i>
	<i>краткосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	<i>12307</i>	<i>21 572 901</i>	<i>31 087</i>	<i>662 243</i>
	<i>прочая краткосрочная задолженность</i>	<i>12308</i>	<i>1 193 030</i>	<i>1 000 873</i>	<i>1 744 173</i>
	<i>в т.ч. задолженность по договору технического заказчика</i>	<i>123081</i>	<i>530 184</i>	-	-
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	20	-	968 489
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	271 168	61 550	9 047 499
5470	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>67 151 190</b>	<b>40 719 569</b>	<b>44 312 141</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>98 684 397</b>	<b>71 936 414</b>	<b>75 098 233</b>

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2023г.	На 31 декабря 2022г.	На 31 декабря 2021г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 500 057	1 500 057	1 500 057
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	3 599 953	3 599 953	3 599 953
	Резервный капитал	1360	75 003	75 003	75 003
	Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)	1370	7 148 869	5 032 272	6 514 192
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>12 323 882</b>	<b>10 207 285</b>	<b>11 689 205</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ обязательства</b>				
5592, 5591	Заемные средства, в том числе:	1410	35 292 906	36 535 635	31 807 752
5592	<i>банковские кредиты</i>	14101	7 866 804	10 848 192	-
5591	<i>займы</i>	14102	26 909 798	25 480 008	31 807 752
	<i>задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	14103	516 304	207 435	-
6002	Отложенные налоговые обязательства	1420	32 211	33 063	26 270
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства, в том числе:	1450	31 887 836	4 639 180	457 233
	<i>средства дольщиков</i>	14501	31 134 525	4 296 255	-
	<i>прочие кредиторы</i>	14503	753 311	342 925	457 233
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>67 212 953</b>	<b>41 207 878</b>	<b>32 291 255</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ обязательства</b>				
5592	Заемные средства, в том числе:	1510	15 027 319	1 360 449	2 508 093
5592	<i>банковские кредиты</i>	15101	12 920 387	-	-
5499	<i>задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	15102	2 106 932	1 360 449	2 508 093
5551, 5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	4 018 930	7 676 350	6 891 833
	<i>поставщики и подрядчики</i>	15201	1 351 444	817 642	721 217
	<i>в т.ч. гарантийные удержания по договорам подряда</i>	152011	-	176 229	-
	<i>задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	15202	47 848	60 919	-
	<i>задолженность по налогам и сборам</i>	15203	121 694	11 312	193 124
	<i>авансы полученные</i>	15204	69 313	27 525	49 252
	<i>прочие кредиторы</i>	15205	2 428 631	6 758 952	5 928 240
	<i>в т.ч. по договору технического заказчика</i>	152051	912 019	4 555 626	4 285 974
	<i>в т.ч. задолженность по подключению к сетям</i>	152052	1 049 425	1 719 131	1 356 039
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства:	1540	100 613	1 120 916	787 184
	<i>в т.ч. резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	15401	100 613	63 368	63 170
	<i>в т.ч. резерв предстоящих расходов (СМР)</i>	15402	-	1 057 548	724 014
5575	Прочие обязательства, в том числе:	1550	700	10 363 536	20 930 663
	<i>средства дольщиков</i>	15501	700	10 363 536	20 930 663
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>19 147 562</b>	<b>20 521 251</b>	<b>31 117 773</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>98 684 397</b>	<b>71 936 414</b>	<b>75 098 233</b>

Руководитель \_\_\_\_\_

(подпись)

по доверенности № 42 от 14.04.2023г., выдана АО "СЗ  
"ЛСР. Недвижимость-М"

20 марта 2024 г.

Гл. специалист отдела Б и НУ направления "Девелопмент" ДУиО \_\_\_\_\_

Косарева Ю.Ю.

Начальник отдела Б и НУ  
направления «Девелопмент»  
ДУиО

  
(подпись)

Щерстобоева В.М.

по доверенности № 204 от 15.07.2022г., выдана АО "СЗ "ЛСР.  
Недвижимость-М"

Бельковец Н.В.







# ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за Январь - Декабрь 2023 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация: **Акционерное общество "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-М"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности:

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

КОДЫ

0710002

31 | 12 | 2023

56736380

7709346940

71.12.2

12267/16

384

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За Январь - Декабрь 2023г.	За Январь - Декабрь 2022г.
5609	Выручка	2110	12 498 257	12 039 378
5600	Себестоимость продаж	2120	(10 072 118)	(8 960 664)
	<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	<b>2100</b>	<b>2 426 139</b>	<b>3 078 714</b>
5600	Коммерческие расходы	2210	(19 640)	(22 509)
5600	Управленческие расходы	2220	-	(42 134)
	<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	<b>2 406 499</b>	<b>3 014 071</b>
	Доходы от участия в других организациях	2310	4 000 000	-
5692	Проценты к получению	2320	3 168	253 793
5693	Проценты к уплате	2330	(3 752 080)	(3 723 042)
5690	Прочие доходы	2340	3 204 090	826 805
5695	Прочие расходы	2350	(4 081 556)	(2 154 011)
	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>1 780 121</b>	<b>(1 782 384)</b>
	Налог на прибыль	2410	334 690	272 641
	<i>в т.ч. текущий налог на прибыль</i>	<i>2411</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
51010, 51020	<i>в т.ч. отложенный налог на прибыль</i>	<i>2412</i>	<i>334 690</i>	<i>272 641</i>
	Прочее, в т.ч.	2460	1 786	5 889
	<i>финансовые санкции</i>	<i>2461</i>	<i>-</i>	<i>(28)</i>
	<i>списание ОНА, ОНО</i>	<i>2462</i>	<i>1 786</i>	<i>5 917</i>
	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>2 116 597</b>	<b>(1 503 854)</b>
5200	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	-	27 417
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль	2530	-	(5 483)
	<b>Совокупный финансовый результат периода<sup>6</sup></b>	<b>2500</b>	<b>2 116 597</b>	<b>(1 481 920)</b>
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	36	(25)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Косарева Ю.Ю.

по доверенности № 42 от 14.04.2023г., выдана АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"

Начальник отдела Б и НУ  
направления «Девелопмент»  
ДУиО

(подпись)

Шерстобоева В.М.

по доверенности № 204 от 15.07.2022г., выдана АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"

20 марта 2024 г.

Гл. специалист отдела Б и НУ направления "Девелопмент" ДУиО

Бельковец Н.В.



## ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь - Декабрь 2023 г.Организация: **Акционерное общество "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-М"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности:

Организационно-правовая форма/форма собственности:

Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД	0710004
Дата (число, месяц, год)	31   12   2023
по ОКПО	56736380
ИНН	7709346940
по ОКВЭД 2	71.12.2
по ОКОПФ/ОКФС	12267/16
по ОКЕИ	384

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

АО / частная

## 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021г.	3100	1 500 057	-	3 599 953	75 003	6 514 192	11 689 205
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3120	-	-	-	-	21 934	21 934
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3212	x	x		x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	21 934	21 934
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 503 854)	(1 503 854)
убыток	3221	x	x	x	x	(1 503 854)	(1 503 854)
переоценка имущества	3222	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2022г.	3200	1 500 057	-	3 599 953	75 003	5 032 272	10 207 285
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	2 116 597	2 116 597
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	2 116 597	2 116 597
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличения номинальной стоимости	3315	-	x		x	-	x
реорганизации юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
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	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшения количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизации 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 2023г.	3300	1 500 057	-	3 599 953	75 003	7 148 869	12 323 882



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

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

Форма 0710004 с.3

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	12 323 882	10 207 285	11 689 205

Руководитель

  
 (подпись) \* СГРН Косарева Ю.Ю.  
 (расшифровка подписи)

по доверенности № 42 от 14.04.2023г., выдана АО "СЗ  
 "ЛСР. Недвижимость-М"

20 марта 2024 г.


Гл. специалист отдела Б и НУ направления "Девелопмент" ДУиО

Начальник отдела Б и НУ направления  
 «Девелопмент» ДУиО

по доверенности № 204 от 15.07.2022г., выдана АО "СЗ  
 "ЛСР. Недвижимость-М"



(подпись) Шерстобоева В.М.  
 (расшифровка подписи)

  
 Бельковец Н.В.





## Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация Акционерное общество "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-М"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма/форма собственности

Единица измерения:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

АО / частная

тыс. руб.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710005

31 | 12 | 2023

56736380

7709346940

71.12.2

12267/16

384

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код	За 2023 год	За 2022 год
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
	Поступления – всего	4110	3 895 515	7 803 675
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 039 278	2 578 628
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	191 501	173 147
	платежи по договору технического заказчика	4118	912 019	4 555 626
	прочие поступления	4119	752 717	496 274
	Платежи - всего	4120	(19 020 200)	(23 100 522)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(11 580 267)	(13 490 882)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(1 354 198)	(1 048 581)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(3 527 700)	(4 870 686)
	<i>в том числе основной организации</i>	41231	(3 527 700)	(4 870 686)
	налога на прибыль организаций	4124	(45 916)	(16 445)
	налог на добавленную стоимость	4126	(1 630 384)	(2 597 126)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(310 829)	(187 844)
	прочие платежи	4129	(570 906)	(888 958)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(15 124 685)	(15 296 847)
	<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
	Поступления – всего	4210	4 000 000	1 806 077
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	19 324
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	от процентов по долговым финансовым вложениям	4214	-	162 478
	от возврата предоставленных займов	4215	-	954 275
	от дивидендов и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4216	4 000 000	670 000
	от погашения депозитов, сроком более 90 дней	4217	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи – всего	4220	(34 486)	(15 627)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(13 936)	(15 627)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(20 530)	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	предоставление займов другим лицам	4225	(20)	-
	на депозиты, сроков более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	3 965 514	1 790 450



Наименование показателя	Код	За 2023 год	За 2022 год
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления – всего	4310	12 945 289	12 973 257
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	12 945 289	12 973 257
<i>в том числе основной организации</i>	<i>43111</i>	-	<i>2 125 065</i>
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи – всего	4320	(1 576 500)	(8 452 809)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава	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	4323	-	-
на возврат кредитов и займов	4324	(1 576 500)	(8 452 809)
<i>в том числе основной организации</i>	<i>43241</i>	<i>(1 576 500)</i>	<i>(8 452 809)</i>
на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	11 368 789	4 520 448
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4400</b>	<b>209 618</b>	<b>(8 985 949)</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	<b>4450</b>	<b>61 550</b>	<b>9 047 499</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	<b>4500</b>	<b>271 168</b>	<b>61 550</b>
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

по доверенности № 42 от 14.04.2023г., выдана АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"

20 марта 2024 г.

Гл. специалист отдела Б и НУ направления "Девелопмент" ДУиО

Начальник отдела Б и НУ  
направления «Девелопмент»  
ДУиО

по доверенности № 204 от 15.07.2022г., выдана АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"

Бельковец Н.В.



*(Handwritten signature)*  
Шерстобоева В.М.  
(расшифровка подписи)

*(Handwritten signature)*

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
(тыс. руб.)**

**Акционерное общество "Специализированный застройщик  
"ЛСР. Недвижимость-М"  
за 2023 г.**

**1. Общие вопросы**

Полное наименование:

Акционерное общество «Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-М"»

Сокращенное наименование: АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"

Место нахождения общества: Российская Федерация, г.Москва

Адрес юридического лица: 115280, г.Москва, ул. Автозаводская, д.22, пом. 336

Уставный капитал общества составляет: **1 500 057** тыс. руб.

и состоит из: 58500 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 25642 (Двадцать пять тысяч шестьсот сорок два) рубля каждая.

Акционерами общества являются:

Состав акционеров на 31.12.2023	Количество акций	Доля тыс. руб.	Доля в %
ПАО «Группа ЛСР»	58 115	1 490 185	99,3414
ООО «ЛСР»	385	9 872	0,6581
Всего:	58 500	585	100,0000

Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика,  
генерального подрядчика  
ОКВЭД 71.12.2

Общество имеет лицензию на право заниматься следующими видами деятельности:

**Таблица 1.1. Список лицензий**

№ п/п	Вид деятельности	Лицензирующий орган	№ лицензии	Начало действия	Окончание действие
1	Проектные и строительно-монтажные работы по объектам культурного наследия	Министерство культуры РФ	МКРФ 21694	29.10.2021	бессрочно

Организация является членом следующих саморегулируемых организаций:

Ассоциация "Саморегулируемая организация "Межрегиональное объединение строителей", г.Москва, ул. Тарусская, д.10, Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций: СРО-С-002-18032009.

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации. Ассоциация проектировщиков инженерной инфраструктуры "ИНФРАДИЗАЙН" (Ассоциация "ИНФРАДИЗАЙН"), 123376, г.Москва, ул. Красная Пресня, д.22, помещение II, эт.1, комната 19, регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-218-15012021.

В 2023 году руководство текущей деятельностью осуществлялось единоличным исполнительным органом:



Управление осуществлял: Генеральный директор Чайковский А.С., основание Протокол № 3/2022 общего собрания акционеров от 17.06.2022г.

У организации на отчетную дату есть обособленные подразделения:

**Таблица 1.2. Обособленные подразделения**

№ п/п	Наименование	Адрес	Дата открытия	Дата закрытия
1	офис продаж/ ОП Нахабино	Московская обл, г. Истринский р-он, д. Чёрная, ул. Московская, стр. 1, пом. 4, 5	31.10.2014	18.10.2023
2	ОП ЗИЛ	г.Москва, ул. Автозаводская, вл.23, корп.86	01.04.2015	30.10.2023
3	АО "ЛСР. Недвижимость-М"	г.Москва, ул. Производственная д.6	01.02.2016	-
4	ОП Ленинградское ш., 58	г.Москва, Ленинградское ш., д. 58	16.07.2018	18.10.2023
5	WAVE	г.Москва, вн.тер.г.МО Москворечье-Сабурово, ул.Борисовские Пруды, д.1, корп. 3Г	05.10.2022	-
6	Le Dome	г.Москва, ул.Соймоновский проезд, вл.3	05.10.2022	-
7	Дмитровское небо	г.Москва, Ильменский проезд, вл.1	05.10.2022	-
8	Обручев	г.Москва, ул. Обручева, дом 23, корпус 3	05.10.2022	-
9	Парксайт	г.Москва, ул.Красного Маяка, д. 26, строен. 2	05.10.2022	-
10	Тверской бульвар	г.Москва, Тверской бульвар, д.16	29.11.2022	-
11	-	г.Москва, Холодильный пер., 3	01.09.2023	-
12	ОП "ЗИЛАРТ"	г.Москва, наб. М.Шагала, д.1, к.2	01.09.2023	-

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организаций», утв. Приказом Минфина РФ от 6 июля 1999 года №43н.

Средняя численность работающих за отчетный период составила: **434** человек.  
 Численность работающих на 31 декабря 2023 г. **512** человек.

## 2. Финансовые показатели деятельности

Таблица 2.1 Финансовые показатели деятельности организации

Формула расчёта	На 31.12.2023г.	На 01.01.2023г.	Рекомендуемые значения (от и до)		Примечания
<b>Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)</b>					
капитал и резервы (стр.1300)/ валюта баланса (стр.1700)	0,12	0,14	0,5	0,7	Коэффициент концентрации собственного капитала характеризует долю собственности владельцев предприятия в общей сумме авансированных средств. Низкое значение коэффициента связано с привлечением займов для осуществления основной деятельности. В 2023 году коэффициент снизился.
<b>Коэффициент финансовой зависимости</b>					
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	8,01	7,05	1,4	2,0	Коэффициент финансовой зависимости показывает зависимость предприятия от привлеченных средств. За 2023 год коэффициент увеличился.
<b>Коэффициент соотношения заемных и собственных средств</b>					
обязательства (стр.1400 + стр.1500)/ капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	7,01	6,05	0,7	1,0	Коэффициент соотношения заемных и собственных средств показывает, сколько обязательств приходится на рубль собственного капитала. Повышение коэффициента в 2023г. связано с увеличением объема привлеченных заемных средств.
<b>Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общих, КОП)</b>					
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	11,77	1,98	2,0	2,0	Коэффициент текущей ликвидности характеризует способность предприятия погашать краткосрочные обязательства. В 2023 году коэффициент повысился и превысил рекомендуемые значения.
<b>Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности</b>					
(краткосрочная ДЗ из стр.1230 +фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	5,36	0,59	0,8	1,0	Коэффициент быстрой ликвидности повысился в 2023г. Значение коэффициента находится за пределами рекомендуемых значений, что связано с переходом на проектное финансирование



<b>Коэффициент абсолютной ликвидности</b>					
(краткосрочные фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,05	0,00	0,2	0,2	Коэффициент абсолютной ликвидности повысился в 2023г., но находится за пределами рекомендуемых значений.
<b>Коэффициент рентабельности основной деятельности</b>					
прибыль от продаж стр.2200 / (затраты стр.2120 +стр.2210 +стр.2220 ОФР)	0,24	0,33	0,0	0,3	Коэффициент рентабельности основной деятельности характеризует эффективность использования ресурсов. Коэффициент находится в пределах рекомендованных значений, что свидетельствует о стабильной доходности от основной деятельности Общества. Коэффициент в 2023 году снизился.
<b>Коэффициент устойчивости экономического роста</b>					
чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал стр.1300 Баланс	0,58	0,49	0,4	0,6	Коэффициент устойчивости экономического роста показывает какими темпами увеличивается собственный капитал за счет финансово-хозяйственной деятельности, а не за счет привлечения дополнительного капитала. В 2023г. коэффициент увеличился.

### 3. Бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет организации осуществляется ООО "ЛСР" в рамках договора на оказание услуг № 7 от 01.02.2019 г.

Инвентаризация имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена на 01.11.2023г. и 31.12.2023г.

По результатам инвентаризации излишки и недостачи не выявлены.

Бухгалтерский учёт в организации в отчётный период осуществлялся в соответствии с законом № 402-ФЗ от 06.12.2011 года «О бухгалтерском учете», положениями по бухгалтерскому учёту, учётной политикой (составленной согласно ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н).

Организацией ведется отдельный учёт операций, подлежащих обложению по НДС по различным ставкам (статья 164 НК РФ), освобожденных от налогообложения (статья 149 НК РФ) и не признаваемых объектом налогообложения (пункт 2 статья 146 НК РФ), а так же отдельный учёт расходов, осуществляемых по операциям, подлежащим обложению НДС и освобождённым от налогообложения (статья 170 НК РФ).

### 3.1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, конструкторские и технологические работы (Л. КР)

#### 3.1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Сроки полезного использования нематериальных активов и способы определения амортизации нематериальных активов ежегодно тестируются и, при необходимости, уточняются. Организация применяет линейный способ начисления амортизации объектов нематериальных активов.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец года		
			первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация и убытки от обесценения	поступило	выбыло		начислено амортизации	убыток от обесценения (-)	первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация	первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация и убытки от обесценения						
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023 г. <sup>1</sup>	5 239	(3 400)	779	( - )	( - )	(570)	( - )	( - )	6 018	(3 970)	
	5110	за 2022 г. <sup>2</sup>	4 339	(3 159)	900	( - )	( - )	(564)	( - )	323	5 239	(3 400)	
т.ч. (вид НМА):													
товарные знаки		за 2023 г. <sup>1</sup>	1 550	(995)	779	( - )	( - )	(201)	( - )	( - )	2 329	(1 196)	
		за 2022 г. <sup>2</sup>	1 550	(1 130)	( - )	( - )	( - )	(188)	( - )	323	1 550	(995)	
исключительные права на интеллектуальную собственность		за 2023 г. <sup>1</sup>	1 458	(1 265)	( - )	( - )	( - )	(193)	( - )	( - )	1 458	(1 458)	
		за 2022 г. <sup>2</sup>	1 458	(1 054)	( - )	( - )	( - )	(211)	( - )	( - )	1 458	(1 265)	
прочие (сайты строящихся жилых комплексов)		за 2023 г. <sup>1</sup>	2 231	(1 140)	( - )	( - )	( - )	(176)	( - )	( - )	2 231	(1 316)	
		за 2022 г. <sup>2</sup>	1 331	(975)	900	( - )	( - )	(165)	( - )	( - )	2 231	(1 140)	

#### 3.1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря	
		2023 г. <sup>4</sup>	2021 г. <sup>5</sup>
Всего	5120	779	( - )
т.ч. (вид НМА):			
товарные знаки		779	( - )

#### 3.1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря	
		2023 г. <sup>4</sup>	2021 г. <sup>5</sup>
Всего	5130	2 161	703
т.ч. (вид НМА):			
товарные знаки		( - )	( - )
исключительные права на интеллектуальную собственность		1 458	( - )
прочие (сайты)		703	703

#### 3.1.4. Нематериальные активы, полученные в пользование

Наименование показателя	Код	На 31 декабря	
		2023 г. <sup>4</sup>	2021 г. <sup>5</sup>
Нематериальные активы, полученные в пользование	5195	283 460	437 458
т.ч. (вид НМА):			
товарные знаки		277 200	435 000
программные продукты		6 260	2 458

#### 3.2. Основные средства

Три признания объекта основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. После признания объекта основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Данный способ оценки применяется ко всем группам основных средств.

Организация применяет линейный способ начисления амортизации объектов основных средств в бухгалтерском учете.

Срок полезного использования устанавливается исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных и других ограничительных эксплуатационных, ожидаемого физического износа или морального устаревания.

3 2023 году проведена проверка элементов амортизации на соответствие условиям использования объектов основных средств в соответствии с требованиями п. 37 ФСБУ 6/2020 «Основные средства». По результатам такой проверки изменены сроки полезного использования основных средств в соответствии с фактическими условиями эксплуатации объектов.

3 результате изменения сроков полезного использования основных средств, начиная с месяца следующего за месяцем изменения элементов амортизации, амортизация начисляется исходя из элементов амортизации,



3.2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец года		
			первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация <sup>6</sup>	выбыло объектов первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация <sup>6</sup>	числено амортизации <sup>6</sup>	первоначальная стоимость <sup>3</sup>	первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация <sup>6</sup>	
Основные средства (без учета доходов)	5200	за 2023 г. <sup>1</sup>	257 335	(149 120)	42 370	(7 609)	7 469	(32 500)	-	292 096	(174 151)
Учета доходов вложений в материальные ценности) - всего	5210	за 2022 г. <sup>2</sup>	241 200	(159 259)	40 682	(24 547)	11 963	(29 241)	27 417	257 335	(149 120)
в т.ч. (по группам):											
Здания и сооружения		за 2023 г. <sup>1</sup>	59 870	(20 611)	13 168	(3 542)	3 542	(6 362)	-	69 496	(23 431)
		за 2022 г. <sup>2</sup>	47 392	(19 687)	16 532	(4 054)	2 309	(3 926)	693	59 870	(20 611)
Машины и оборудование		за 2023 г. <sup>1</sup>	120 491	(84 212)	7 013	(578)	537	(14 955)	-	126 926	(98 630)
		за 2022 г. <sup>2</sup>	122 516	(90 353)	425	(2 450)	2 450	(15 417)	19 108	120 491	(84 212)
Транспортные средства		за 2023 г. <sup>1</sup>	13 346	(6 340)	-	-	-	(2 291)	-	13 346	(8 631)
		за 2022 г. <sup>2</sup>	20 040	(6 446)	5 575	(12 269)	1 430	(2 609)	1 285	13 346	(6 340)
Прочие		за 2023 г. <sup>1</sup>	65 628	(37 957)	22 189	(3 489)	3 390	(8 892)	-	82 328	(43 459)
		за 2022 г. <sup>2</sup>	51 252	(42 773)	18 150	(5 774)	5 774	(7 289)	6 331	63 628	(37 957)
Учено в составе доходных вложений в материальные ценности	5220	за 2023 г. <sup>1</sup>	1 218 316	(148 679)	-	-	-	(40 498)	-	1 218 316	(189 177)
- всего	5230	за 2022 г. <sup>1</sup>	1 076 209	(107 729)	142 107	-	-	(40 950)	-	1 218 316	(148 679)
в т.ч. (по группам):											
Здания и сооружения		за 2023 г. <sup>1</sup>	1 218 316	(148 679)	-	-	-	(40 498)	-	1 218 316	(189 177)
		за 2022 г. <sup>2</sup>	1 076 209	(107 729)	142 107	-	-	(40 950)	-	1 218 316	(148 679)

На 31.12.2023 г. балансовая стоимость неамортизируемых основных средств отсутствует.

3.2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец года
				затраты за период	списано	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.д. основных средств - всего	5240	за 2023 г. <sup>1</sup>	1 983	26 110	( - )	2 379
в т.ч.:	5250	за 2022 г. <sup>1</sup>	-	149 582	( - )	1 983
Здания и сооружения		за 2023 г. <sup>1</sup>	-	12 503	( - )	(25 714)
		за 2022 г. <sup>2</sup>	-	145 601	( - )	(147 599)
Машины и оборудование		за 2023 г. <sup>1</sup>	1 983	10 768	( - )	(12 503)
		за 2022 г. <sup>2</sup>	-	1 983	( - )	(145 601)
Прочие		за 2023 г. <sup>1</sup>	-	2 839	( - )	(460)
		за 2022 г. <sup>2</sup>	-	1 998	( - )	(1 998)

3.2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	2023 г.		2022 г.	
		1	2	1	2
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	1 974	1 854	-	-
в т.ч.:					
Земля, здания и сооружения		1 514	1 854	-	-
Прочие		460	-	-	-

### 3.2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в операционную аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	1 029 139	969 734
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	8 101 810	6 701 792

Расходы на платежи по арендованному имуществу не являются существенными в структуре расходов. По всем действующим договорам аренды предприятие признает арендные платежи в составе прочих расходов или расходов на строительство объектов. Предоставление имущества в аренду не является для предприятия основным видом деятельности, аренда является операционной, финансовая аренда отсутствует.

### 3.2.5. Прочие внеоборотные активы

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2021 г.
Прочие активы по стр.1190 Баланса, всего:	5295	730	843
в т.ч.			
Незаконченные операции по созданию товарного знака		730	-
Прочие		-	843

### 3.3. Финансовые вложения, денежные средства и эквиваленты

Организация применяет следующие способы оценки финансовых вложений при их выбытии:

- для активов, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из последней оценки;
- для активов, по которым не определяется текущая рыночная стоимость – по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

### 3.3.1. Наличие и движение финансовых вложений

По состоянию на 31.12.2023 г. финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, отсутствуют.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период				На конец года			
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка <sup>7</sup>	поступило	выбыло (погашено)	накопленная корректировка <sup>7</sup>	написание процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	перелом из долго- в краткосрочные	текущей рыночной стоимости (убыток от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка <sup>7</sup>	
Долгосрочные - всего	5301	за 2023 г. <sup>1</sup>	28 814 592	( - )	20 030	( 1 807 )	-	-	-	-	-	28 832 815	( - )
	5311	за 2022 г. <sup>2</sup>	28 800 259	( - )	500	( 381 )	-	14 214	-	-	-	28 814 592	( - )
в т.ч.: (группа, вид)													
	Доли участия в Уставном капитале												
	Приобретенные права требования												
Краткосрочные - всего	5305	за 2023 г. <sup>1</sup>	445	( 445 )	20	( 445 )	445	-	-	-	-	20	( - )
	5315	за 2022 г. <sup>2</sup>	968 934	( 445 )	7 000	( 961 275 )	-	( 14 214 )	-	-	-	445	( 445 )
в т.ч.: (группа, вид)													
	Предоставленные займы процентные												
	Приобретенные права требования												
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023 г. <sup>1</sup>	28 815 037	( - )	20 050	( 2 252 )	445	-	-	-	-	28 832 835	( - )
	5310	за 2022 г. <sup>2</sup>	29 769 193	( 445 )	7 500	( 961 656 )	-	( 14 214 )	-	-	-	28 815 037	( 445 )



### 3.3.2. Иное использование финансовых вложений

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г. 4	На 31 декабря 2022 г. 2	На 31 декабря 2021 г. 5
Финансовые вложения, в залоге, - всего	5320	361 109	-	-
в т.ч.: (группы, вид)				
доли участия в уставном капитале		361 109	-	-

По состоянию на 31.12.2023г. в залог передано 100% долей в уставном капитале ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М", балансовая стоимость которых на 31.12.2023 г. составляет 28 800 259 тыс. руб. Имущество, переданное в залог по договору о залоге доли в уставном капитале № 223500/0220-17 от 15.02.2023г. с АО "Россельхозбанк" передано в залог кредитной организации с сохранением права на участие в решениях по деятельности ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М", в т.ч. на участие в распределении прибыли ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М" и получении дохода от участия в уставном капитале.

### 3.3.3. Денежные средства и эквиваленты

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (со сроком погашения менее 3 месяцев) высоколиквидные инвестиции (например, краткосрочные долговые государственные ценные бумаги, банковские векселя и краткосрочные депозиты), которые могут быть конвертированы в соответствующие суммы наличных денежных средств и близки к погашению достаточно, чтобы продемонстрировать незначительные риски в изменении суммы при изменении процентных ставок.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г. 4	На 31 декабря 2022 г. 2	На 31 декабря 2021 г. 5
Краткосрочные депозиты	5335	200 000	-	0

### 3.3.3. В пользу организации открыты аккредитивы

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Получены аккредитивы	Получены денежные средства	Отозваны аккредитивы	Остаток от на конец года	В т.ч. выполнены обязательства	Примечания (*)
Общая сумма:		227 348	7 702 926	(7 065 509)	-	864 765	53 446	
в т.ч.:								
по договорам долевого участия		227 348	7 625 162	(7 012 063)	-	840 447	-	
по договорам купли-продажи		-	77 764	(53 446)	-	24 318	53 446	

(\*) причины поступления денежных средств по аккредитивам, обязательства по которым исполнены

### 3.3.4. Движение средств должников на счетах эскроу

Общество ведет деятельность по договорам участия в долевом строительстве с использованием в расчетах счетов эскроу.

Информация о движении денежных средств на открытых в пользу застройщика счетах эскроу для расчетов по договорам долевого участия представлена ниже:

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Внесены средства на счета эскроу	Возврат со счета эскроу	Раскрыты счета эскроу	Остаток от на конец года
Общая сумма:		2 181 619	24 737 395	(251 894)	-	26 667 120
в т.ч.:						
по договорам долевого участия		2 181 619	24 737 395	(251 894)	-	26 667 120

### 3.4. Запасы

Организация использует следующие способы оценки материально-производственных запасов по их группам (видам):

- товары отгруженные отражаются в бухгалтерской отчетности по фактической полной себестоимости;
- товары, приобретенные для реализации в розницу, оцениваются по стоимости приобретения;
- оценка материалов при выбытии производится по средней себестоимости;
- оценка товаров при реализации и ином выбытии производится по средней себестоимости, за исключением объектов недвижимости, оцениваемых при выбытии по себестоимости каждой единицы.

**3.4.1. Наличне и движение запасов**

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец года		
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления (минус возвраты) и затраты	выбыло себестоимость и ст-ть ВНА	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (лицами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости		
<b>Запасы - всего</b>	за 2023 г. <sup>1</sup>	25 450 776	(1 554 165)	11 375 856	(10 099 105)	1 665 139	(759 108)	x	26 727 527	(648 134)		
в т.ч.: (группа, вид)	за 2022 г. <sup>2</sup>	24 470 816	(1 574 700)	9 637 863	(8 657 903)	20 535	( - )	x	25 450 776	(1 554 165)		
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2023 г. <sup>1</sup>	8 012	( - )	39 122	(37 689)	-	( - )	(3 688)	5 757	( - )		
затраты в незавершенном производстве	за 2023 г. <sup>1</sup>	6 450	( - )	35 573	(32 918)	-	( - )	(1 093)	8 012	( - )		
земельные участки под застройку	за 2023 г. <sup>1</sup>	13 628 542	( - )	11 154 986	( - )	-	(13 629)	(840 962)	23 942 566	(13 629)		
готовая продукция и товары для перепродажи	за 2023 г. <sup>1</sup>	10 944 871	( - )	9 557 716	(10 365)	-	( - )	(6 863 680)	13 628 542	( - )		
товары опереженные	за 2023 г. <sup>1</sup>	792 970	( - )	-	( - )	-	( - )	90 346	883 316	( - )		
расходы будущих периодов	за 2023 г. <sup>1</sup>	6 635 714	( - )	3 861	(6 122)	-	( - )	(5 840 483)	792 970	( - )		
прочие запасы и затраты	за 2023 г. <sup>1</sup>	10 597 712	(1 554 165)	172 525	(9 147 892)	1 665 139	(745 479)	77 260	1 699 605	(634 505)		
	за 2022 г. <sup>2</sup>	6 403 889	(1 574 700)	1 452	(8 282 728)	20 535	( - )	12 475 099	10 597 712	(1 554 165)		
	за 2022 г. <sup>2</sup>	9 545	( - )	-	(905 849)	-	( - )	943 581	47 277	( - )		
	за 2022 г. <sup>2</sup>	20 614	( - )	1 745	(244 879)	-	( - )	232 065	9 545	( - )		
	за 2022 г. <sup>2</sup>	4 972	( - )	8 140	(7 675)	-	( - )	(1 263)	4 174	( - )		
	за 2022 г. <sup>2</sup>	4 335	( - )	7 369	(6 732)	-	( - )	( - )	4 972	( - )		
	за 2022 г. <sup>2</sup>	409 023	( - )	1 083	( - )	-	( - )	(265 274)	144 832	( - )		
	за 2022 г. <sup>2</sup>	454 943	( - )	30 147	(74 159)	-	( - )	(1 908)	409 023	( - )		

**3.4.2. Запасы в залоге**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря	
		2023 г. <sup>4</sup>	2022 г. <sup>3</sup>
Запасы, находящиеся в залоге по договору, - всего	5445	3 880 320	3 880 320
в т.ч.: (группа, вид)			
земельные участки под застройку		3 880 320	3 880 320

**3.4.3. Запасы, учтенные за балансом**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря	
		2023 г. <sup>4</sup>	2022 г. <sup>3</sup>
Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение	5450	20	20

**3.4.4. Расходы будущих периодов**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря	
		2023 г. <sup>4</sup>	2022 г. <sup>3</sup>
Расходы будущих периодов в составе запасов	5460	4 173	4 972
в т.ч.: (группа, вид)			
лицензии		-	12
списанные лицензии		191	819
программы		3 982	4 141





тыс. руб.

## 3.5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец года
				поступление		погашение	спливание на финансовый результат*	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления*				
1	2	3	4	5	6	7			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	4 639 180 457 233	27 362 964 4 296 255	- -	(-) (-)	(-) (-)	(114 308) (114 308)	31 887 836 4 639 180
в т.ч. (внд) средства дольщиков и инвесторов		за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	4 296 255 -	26 838 270 4 296 255	- -	(-) (-)	(-) (-)	- -	31 134 525 4 296 255
прочие кредиторы		за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	342 925 457 233	524 694 -	- -	(-) (-)	(-) (-)	(114 308) (114 308)	753 311 342 925
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	7 676 350 6 891 833	55 529 542 42 930 401	- -	(59 110 001) (42 192 933)	(191 269) (67 259)	114 308 114 308	4 018 930 7 676 350
в т.ч. (внд) поставщики и подрядчики		за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	817 642 721 217	33 093 656 26 014 689	- -	(32 559 854) (25 918 264)	(-) (-)	- -	1 351 444 817 642
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	60 919 -	320 586 248 841	- -	(333 657) (187 922)	(-) (-)	- -	47 848 60 919
задолженность по оплате финансового вложения		за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	11 312 193 124	493 568 646 826	- -	(383 186) (828 637)	(-) (1)	- -	121 694 11 312
авансы полученные		за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	27 525 49 252	386 299 596 355	- -	(343 371) (615 398)	(1 140) (2 684)	- -	69 313 27 525
прочие кредиторы		за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	6 758 952 5 928 240	21 235 433 15 423 690	- -	(25 489 933) (14 642 712)	(190 129) (64 574)	114 308 114 308	2 428 631 6 758 952
Итого	5550 5570	за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	12 315 530 7 349 066	82 892 506 47 226 656	- -	(59 110 001) (42 192 933)	(191 269) (67 259)	- -	35 906 766 12 315 530

## Прочие краткосрочные обязательства

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец года
				поступление		погашение	спливание на финансовый результат*	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления*				
1	2	3	4	5	6	7			
средства дольщиков и инвесторов		за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	10 363 536 20 930 663	- 481 342	- -	(10 362 836) (11 048 469)	(-) (-)	- -	700 10 363 536
Итого	5575 5576	за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	10 363 536 20 930 663	- 481 342	- -	(10 362 836) (11 048 469)	(-) (-)	- -	700 10 363 536

тыс. руб.



### 3.5.4. Заёмные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организация привлекает заёмные средства.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Изменения за период		Остаток на конец года		Тыс. руб.	
			Поступление	Курсовая разница (положительная " ", отрицательная - " ")	Возвращено	Итого		В т.ч. краткосрочные
Всего заёмных средств в т.ч.	5590	36 328 200	12 945 289	-	(1 576 500)	47 696 989	12 920 387	34 776 602
Займы полученные	5591	25 480 008	3 006 290	( - )	(1 576 500)	26 909 798	-	26 909 798
Кредиты полученные	5592	10 848 192	9 938 999	( - )	( - )	20 787 191	12 920 387	7 866 804
Займы средства, доступные по условиям договора	5594	23 636 044	14 698 716	( - )	(12 945 289)	25 389 471	2 579 613	22 809 858
Займы, недополученные по сравнению с условиями договора займа		8 619 992	1 300 000	( - )	(3 006 290)	6 913 702	-	6 913 702
Кредиты, недополученные по сравнению с условиями кредитного договора		15 016 052	13 398 716	( - )	(9 938 999)	18 475 769	2 579 613	15 896 156

### Проценты по кредитам и займам

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Отнесено на прочие расходы	Включено в состав стоимости активов	Курсовые разницы (положительная " ", отрицательная - " ") и корректировки	Увеличено, в т.ч. за счёт	Остаток на конец года	Тыс. руб.
Проценты по займам	5497	1 360 449	3 752 080	1 086	-	(3 527 700)	1 585 915	
Проценты по кредитам	5498	207 436	-	829 885	-	-	1 037 321	
Итого проценты к уплате:	5499	1 567 885	3 752 080	830 971	-	(3 527 700)	2 623 236	

### 3.6. Доходы и расходы

#### 3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	Код	2023 г. <sup>1</sup>	2022 г. <sup>2</sup>	Изменение	Комментарий к изменению	Тыс. руб.
Долевое строительство, передача дольщикам	5601	10 308 023	10 988 655	(680 632)	В 2023 году объем переданных объектов долевого участия снизился по сравнению с 2022г.	
Оказание услуг по договорам поручения, агентским договорам, прочих услуг, работ	5602	873 768	320 780	552 988	В 2023 г. увеличилось количество сделок, заключенных в рамках договоров с аффилированными застройщиками.	
Реализация недвижимости жилой (НДС не облагается)	5604	251 636	110 785	140 851	В 2023 г. вырос спрос населения на сделки по купле-продаже недвижимости	
Реализация недвижимости нежилой (НДС облагается)	5605	303 660	205 379	98 281	В 2023 г. вырос спрос населения на сделки по купле-продаже недвижимости	
Услуги технического заказчика	5606	761 170	413 780	347 390	В 2023 г. Общество заключило договоры по новым строительным объектам, а также увеличило стоимость услуг по действующим договорам	
Итого:	5609	12 498 257	12 039 379	458 878		

#### 3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

Расходы застройщика, связанные с обеспечением его деятельности, понесенные до получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, учитываются на счете 25 «Общепроизводственные расходы», если их нельзя непосредственно отнести к конкретным объектам строительства (группам объектов строительства).  
По завершении расчетного периода (месяца) расходы, накопленные на счете 25 распределяются в дебет счета 08.33.2 «Затраты на оказание услуг застройщика (ДДУ)» по каждому объекту строительства и в дебет счета 20.01.2 «Девелопмент». Прямые затраты на строительное производство» по каждой номенклатурной группе по коэффициентам, утвержденным, утвержденным, утвержденным.

Коммерческие расходы организации списываются в конце периода в себестоимость продаж.

Наименование показателя	Код	2023 г. <sup>1</sup>	2022 г. <sup>2</sup>	Изменение	Комментарий к изменению	Тыс. руб.
Материальные затраты	5610	20 881	3 887	16 994	Доля материальных затрат в 2023 г., приходящихся на затраты по реализации, увеличилась по сравнению с 2022г.	
Расходы на оплату труда	5620	1 218 482	305 374	913 108	Увеличилась сумма ФОТ в 2023г., а также доля ФОТ в составе расходов по деятельности, не относящейся к девелоперской	

	630	290 626	74 743	215 883	Личная доля отчислений с ФОТ в составе расходов по деятельности, не относящейся к девелоперской пропорционально размеру ФОТ
Отчисления на социальные нужды					
Амортизация	5640	23 246	5 480	17 766	Увеличилась доля амортизации, относящаяся на реализацию прочих услуг и услуг технического заказчика
Затраты на строительство, переданные дольщикам	5650	7 455 315	8 139 813	(684 498)	В 2023 году снижались объемы переданных помещений по договорам долевого участия
Собстоимость реализованной готовой продукции	5651	552 474	243 134	309 340	В 2023 году вырос объем помещений реализованных по договорам купли-продажи
Рекламные расходы, агентское и комиссионное вознаграждение	5652	34 495	2 454	32 041	В 2023г. расходы на рекламу готовой продукции выросли по сравнению с 2022 годом
Прочие затраты	5659	2 818 187	1 248 718	1 569 469	В 2023 году увеличилась доля прочих расходов, относящихся к прочим услугам и услугам технического заказчика
Итого по элементам	5660	12 413 706	10 023 603	2 390 103	
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):	5670	(2 321 948)	(998 296)	(1 323 652)	Увеличение остатков незавершенного производства и готовой продукции в 2023 году связано с отсутствием
незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-	-	выводов жилых объектов за отчетный год
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	10 091 758	9 025 307	1 066 451	

### Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы

В отчетном году организация не осуществляла мероприятия природоохранного назначения.

#### 3.6.3. Прочие доходы

	Код	2023 г. 1	2022 г. 2	Тыс. руб.
Доходы от участия в других организациях	5691	4 000 000	-	-
Проценты к получению	5692	3 168	253 793	253 793
Арендная плата к получению		191 866	178 956	178 956
Восстановление резерва сомнительной дебиторской задолженности		59 566	17 952	17 952
Восстановление резерва под обесценение товарно-материальных ценностей		1 665 139	20 535	20 535
Поступления от продажи материалов, долей и прочих активов		837 910	432 274	432 274
Прибыль от выбытия основных средств		-	3 035	3 035
Суммы списания кредиторской задолженности		191 269	67 258	67 258
Штрафы, пени, неустойки		171 224	78 888	78 888
Возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением обязательств		47 997	1 962	1 962
Прибыли прошлых лет		36 047	21 154	21 154
Доход от курсовых разниц		52	84	84
Прочее		3 020	4 707	4 707
<b>Итого:</b>	<b>5690</b>	<b>7 207 258</b>		<b>1 080 598</b>

#### 3.6.4. Прочие расходы

	Код	2023 г. 1	2022 г. 2	Тыс. руб.
Убыток от выбытия основных средств		110	-	-
Стоимость проданных (списанных) материалов, долей, прочих активов		2 312 720	438 106	438 106
Проценты к уплате	5693	3 732 080	3 723 042	3 723 042
Штрафы, пени, неустойки		240 356	698 132	698 132
Суммы списания дебиторской задолженности		951	20 851	20 851
Начисления резерва сомнительной дебиторской задолженности		37 156	234 928	234 928
Начисления резерва под обесценение товарно-материальных ценностей, незавершенного производства		759 108	-	-
Плата банковских услуг		1 974	579	579
Убытки прошлых лет		238 944	128 855	128 855
Расходы, связанные с арендой		120 677	116 091	116 091
Расходы по завершенным проектам		331 474	435 518	435 518
Налого, госпошлины		12 983	49 519	49 519
Расходы на ведение судебных дел		23 771	15 493	15 493
Прочее		1 332	15 939	15 939
<b>Итого:</b>	<b>5695</b>	<b>7 833 636</b>		<b>5 877 053</b>



Суммы списанной дебиторской задолженности учитываются за балансом в течение пяти месяцев с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должников.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г. 4	На 31 декабря 2022 г. 2	На 31 декабря 2021 г. 5
Всего		628 956	604 041	42 134

### 3.7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	тыс. руб.	
						На 31 декабря	Остаток от на конец года
Оценочные обязательства	5700	1 120 916	139 731	(1 160 034)	( - )	100 613	
в т.ч.:							
резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	63 368	139 731	(102 486)	( - )	100 613	
резерв предстоящих расходов (СМР)	5704	1 057 548	-	(1 057 548)	( - )	-	

### 3.8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	тыс. руб.			Срок действия обязательства на отчетную дату
		На 31 декабря 2023 г. 4	На 31 декабря 2022 г. 2	На 31 декабря 2021 г. 5	
Полученные - всего	5800	1 138 607	3 946 080	3 169 187	
в т.ч. (вс):					
полученные поручительства		536 934	3 532 655	2 771 604	07.04.2032
полученная в залог недвижимости		179 703	234 367	306 449	20.07.2032
полученные банковские гарантии		12 498	2 830	2 830	01.04.2024
гарантийные удержания по договорам подряда		409 472	176 228	88 304	
в т.ч. существующие:					
ООО "ЛСР БАУ"		82 169	-	-	
Выданные - всего	5810	10 089 819	10 831 457	8 761 219	30.09.2024
в т.ч. (вс):					
выданные поручительства		5 815 407	6 951 137	8 761 219	
в т.ч. существующие:					
ПАО Сбербанк России (по обязательствам ПАО "Группа ЛСР")		5 809 805	1 107 628	-	22.12.2024
АО "Россельхозбанк" Санкт-Петербургский филиал		-	-	1 750 000	-
ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"		-	5 843 509	7 011 219	-
зalog прочих активов		4 274 412	3 880 320	-	
в т.ч. существующие:					
зalog земельных участков по кредитным обязательствам Обществ		3 880 320	3 880 320	-	31.12.2026
зalog права аренды по кредитным обязательствам Общества		32 983	-	-	31.12.2026
зalog долей участия в уставном капитале по кредитным обязательствам ПАО "Группа ЛСР"		361 109	-	-	02.03.2028

Имущество передано в залог кредитным организациям по договорам ипотеки № 13/1/22/10 от 12.07.2022 с ПАО Банк ВТБ, № 55/0000/0003/3/1/028/21/И от 24.09.2021, № 550B00F3E-И от 05.05.2023 с ПАО Сбербанк России с возможностью его использования для ведения обычной деятельности.

#### 4. Налог на прибыль

Согласно ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" условный расход (условный доход) по налогу на прибыль равняется величине, определяемой как произведение бухгалтерской прибыли, сформированной в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату; текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения.

В 2023 году по данным бухгалтерского учета отражена сумма 4 000 000 тыс. руб - дивиденды от дочернего Общества ООО "ЛСР. Объект-М". В отношении указанных дивидендов применяется налоговая ставка 0% на основании пп. 1 п. 3 ст. 284 НК РФ.

Условный доход по налогу на прибыль организации за отчетный период  
443 976 тыс. руб.

Разница между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода, образовавшаяся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, состоит из постоянных и временных разниц.

#### Раскрытие постоянных разниц, постоянного налогового расхода (дохода) за период.

Наименование показателя	Код	2023 г., тыс. руб.		2022 г., тыс. руб.	
		Разницы	ПНР (ПНД)	Разницы	ПНР (ПНД)
1	2	3	4	5	6
Постоянные разницы и ПНР (ПНД) за период	51001	546 430	109 286	(419 180)	(83 836)

#### Раскрытие временных разниц, отложенного налогового актива (обязательства) за период.

Наименование показателя	Код	2023 г., тыс. руб.		2022 г., тыс. руб.	
		Разницы	Активы/ Обязательства	Разницы	Активы/ Обязательства
1	2	3	4	5	6
Налогооблагаемые временные разницы (ОНО) за период	51002	4 260	852	(6 550)	(1 310)
Вычитаемые временные разницы (ОНА) за период	51003	1 669 190	333 838	1 369 755	273 951
Отложенный налог на прибыль за период	51004	X	334 690	X	325 776

Примечание. Знак разницы, актива и обязательства совпадает со знаком в отчёте о финансовых результатах, отложенный налог на прибыль это суммарное изменение ОНА и ОНО.

В настоящем разделе раскрывается состав строки 1180 «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса по видам разниц.

#### Раскрытие отложенных налоговых активов (ОНА)

тыс.руб.

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНА	Код	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Налоговый убыток по данным налоговой декларации, подлежащий переносу на будущее, по ст 283 НК РФ, убытки от реализации амортизируемого имущества	1	1 065 060	553 893	205 402
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	2	324 666	334 009	391 852
Товары отгруженные, без перехода права собственности	3	8 714	969	6 368



Резерв на обесценение материальных запасов	4	129 627	310 921	314 940
Оценочные обязательства	5	20 122	12 674	12 723
Кредиторская задолженность	6	459	-	-
Оценка активов, в т.ч. внеоборотных	7	233	790	2 104
<b>ИТОГО:</b>	<b>6001</b>	<b>1 548 881</b>	<b>1 213 256</b>	<b>933 389</b>

В настоящем разделе раскрывается состав строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства»

**Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)**

**тыс.руб.**

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНО	Код	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Основные средства кроме лизингового имущества (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	1	2 448	5 319	749
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	2	2 298	6 803	2 521
Незавершённое производство, готовая продукция и материалы	3	703	1 036	193
Товары отгруженные, без перехода права собственности	4	9 454	1 909	4 123
Доходные вложения в материальные ценности	5	17 308	17 996	18 684
<b>ИТОГО:</b>	<b>6002</b>	<b>32 211</b>	<b>33 063</b>	<b>26 270</b>

**5. Чистые активы**

Чистые активы рассчитаны в соответствии с Приложением к "Порядку определения стоимости чистых активов" утв. 28.08.2014 г. МФ РФ № 84 н.

**тыс.руб.**

Наименование показателя	Код	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Уставный капитал	51101	1 500 057	1 500 057	1 500 057
Чистые активы	51102	12 323 882	10 207 285	11 689 205

## 6. Информация о связанных сторонах

### 6.1. Лица, контролирующие или оказывающие существенное влияние

В настоящем разделе раскрываются операции с юридическими и физическими лицами, контролирующими или оказывающими существенное влияние на организацию в силу участия в уставном капитале.

Таблица 6.1.1. Доля участия контролирующих лиц

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, %	
			31.12.2023	
1	ПАО "Группа ЛСР"	Основное общество	99,3414%	
2	Физическое лицо	Бенефициарный владелец через ПАО "Группа ЛСР"	55,103%	

Финансовые вложения в контролирующие лица в 2023 г. отсутствуют.

Таблица 6.1.2. Инвестиции контролирующего лица в общество

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023	31.12.2022
		тыс. руб.	тыс. руб.
Инвестиции в уставный капитал	ПАО "Группа ЛСР"	1 490 185	1 490 185
Инвестиции в добавочный капитал	ПАО "Группа ЛСР"	3 576 263	3 576 263
<b>ИТОГО:</b>		<b>5 066 448</b>	<b>5 066 448</b>

Таблица 6.1.3. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023	Срок погашения по договору	31.12.2022
		тыс. руб.		тыс. руб.
Займы полученные				
Договор : 02-ЛЗ/2016	ПАО "Группа ЛСР"	2 975 402	31.12.2030	1 554 462
Договор : 01-ЛЗ/2017	ПАО "Группа ЛСР"	23 925 546	31.12.2030	23 925 546
Договор : 17-ЛЗ/2022	ПАО "Группа ЛСР"	6 800	30.06.2027	-
Договор : 18-ЛЗ/2022	ПАО "Группа ЛСР"	2 050	30.06.2028	-
<b>ИТОГО:</b>		<b>26 909 798</b>		<b>25 480 008</b>

Таблица 6.1.4. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2023 г.	2022 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	279 359	439 459
	<b>ИТОГО:</b>	<b>279 359</b>	<b>439 459</b>
Приобретение финансовых вложений	ПАО "Группа ЛСР"	-	500
	<b>ИТОГО:</b>	<b>-</b>	<b>500</b>
Проценты к уплате в составе прочих расходов	ПАО "Группа ЛСР"	3 752 080	3 723 042
	<b>ИТОГО:</b>	<b>3 752 080</b>	<b>3 723 042</b>
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	1 087	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 087</b>	<b>-</b>
Прочие расходы	ПАО "Группа ЛСР"	-	83
	<b>ИТОГО:</b>	<b>-</b>	<b>83</b>

Таблица 6.1.5. Поручительства

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023	31.12.2022
		тыс. руб.	тыс. руб.
Поручительства выданные третьим лицам за связанную сторону	ПАО "Группа ЛСР"	6 170 914	6 951 137
	<b>ИТОГО:</b>	<b>6 170 914</b>	<b>6 951 137</b>



Таблица 6.1.6. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2022
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	590	-	590	50 270
	<b>ИТОГО:</b>	<b>590</b>	<b>-</b>	<b>590</b>	<b>50 270</b>
Проценты к уплате в составе прочих расходов	ПАО "Группа ЛСР"	1 584 829	1 584 829	-	1 360 449
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 584 829</b>	<b>1 584 829</b>	<b>-</b>	<b>1 360 449</b>
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	1 087	-	1 087	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 087</b>	<b>-</b>	<b>1 087</b>	<b>-</b>
Прочие расходы	ПАО "Группа ЛСР"	-	-	-	500
	<b>ИТОГО:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>500</b>

6.2. Лица, контролируемые организацией

В настоящем разделе раскрываются операции с юридическими лицами, контролируемые организацией.

Таблица 6.2.1. Доля участия в связанных сторонах

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, %
			31.12.2023
1	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М" (наименование до 28.07.2022г. - ООО "ЛСР. Объект-М"	дочернее общество	100,00%
2	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Пространство"	дочернее общество	100,00%
3	ООО "ЛСР БАУ"	дочернее общество с 27.09.2023г. - ГРН записи в ЕГРЮЛ 1237700640870	50,00%
2	ООО "ЛСР. Капитал-М"	дочернее общество с 10.11.2023г. - ГРН записи в ЕГРЮЛ 1237700771450	100,00%
2	ООО "ЛСР. Промдевелопмент"	дочернее общество с 08.12.2023г. - ГРН записи в ЕГРЮЛ 1237700867370	100,00%

(\*) Если участие осуществляется через третьи лица, доля определяется перемножением долей по всей цепочке владения.

Таблица 6.2.2. Финансовые вложения в контролируемые лица

Показатель	Связанная сторона	% владения	31.12.2023	31.12.2022
			тыс. руб.	тыс. руб.
Инвестиции в уставный капитал	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"	100%	28 800 258	28 800 258
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Пространство"	100%	500	500
	ООО "ЛСР БАУ"	50%	20 010	-
	ООО "ЛСР. Капитал-М"	100%	10	-
	ООО "ЛСР. Промдевелопмент"	100%	10	-
	<b>ИТОГО:</b>			<b>28 820 788</b>
Займы выданные	ООО "ЛСР. Капитал-М"		10	-
	ООО "ЛСР. Промдевелопмент"		10	-
	<b>ИТОГО:</b>		<b>20</b>	<b>-</b>

Таблица 6.2.3. Доходы от контролируемых лиц

Показатель	Связанная сторона	2023 г.	2022 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Выручка (без НДС)	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"	556 862	402 228
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Пространство"	166 708	36 251
	<b>ИТОГО:</b>	<b>723 570</b>	<b>438 479</b>
Доходы от участия	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"	4 000 000	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>4 000 000</b>	-
Прочие доходы	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"	1 500	390
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Пространство"	85 217	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>86 717</b>	<b>390</b>

Таблица 6.2.4. Расходы и закупки от контролируемых лиц

Показатель	Связанная сторона	2023 г.	2022 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"	8 820	8 750
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Пространство"	15 253	42
	ООО "ЛСР БАУ"	704 065	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>728 138</b>	<b>8 792</b>

Таблица 6.2.5. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2022
		тыс. руб.			тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"	149 338	-	149 338	40 268
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Пространство"	19 204	-	19 204	26 009
	<b>ИТОГО:</b>	<b>168 542</b>	-	<b>168 542</b>	<b>66 277</b>
Приобретение финансовых вложений	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"	-	-	-	493
	<b>ИТОГО:</b>	-	-	-	<b>493</b>
Прочие расходы	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"	462 971	-	462 971	11 087
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Пространство"	708	-	708	17 145
	<b>ИТОГО:</b>	<b>463 679</b>	-	<b>463 679</b>	<b>28 232</b>

Таблица 6.2.6. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2022
		тыс. руб.			тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"	206	-	206	206
	<b>ИТОГО:</b>	<b>206</b>	-	<b>206</b>	<b>206</b>
Прочие расходы	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"	1 946	-	1 946	4 221 063
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Пространство"	18 169	-	18 169	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>20 115</b>	-	<b>20 115</b>	<b>4 221 063</b>
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Пространство"	18 334	-	18 334	50
	<b>ИТОГО:</b>	<b>18 334</b>	-	<b>18 334</b>	<b>50</b>

### 6.3. Лица, входящие в Группу ЛСР

Предприятие входит в Группу ЛСР, объединяющую предприятия по производству строительных материалов, добыче и переработке нерудных ископаемых, оказанию механизированных услуг, девелопменту и строительству зданий.



Все предприятия, входящие в состав Группы ЛСР, являются связанными (п.7 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах») как лица, контролируемые одним и тем же лицом (ПАО «Группа ЛСР»). В настоящем разделе раскрываются информация о связанных сторонах, входящих в состав Группы ЛСР, кроме информации, отражённой в разделах 6.1. и 6.2.

**Таблица 6.3.1. Предприятия Группы ЛСР**

№	Связанная сторона
1	АО "А Плюс Естейт"
2	АО МТО "АРХПРОЕКТ"
3	ООО "СЗ "Борисовские Пруды"
4	ООО "Великан-XXI век"
5	АО "Санаторий "Волна"
6	ООО "Горки Лэйк"
7	ООО "ЗИЛ Восток"
8	ООО "ЗИЛАРТ Молл"
9	АО "Пансионат "Кристалл"
10	ООО "Ленинградка 58"
11	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Квартал"
12	ООО "ЛСР. Коворкинг"
13	АО "ЛСР. Краны-СЗ"
14	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Лучи"
15	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"
16	ООО "ЛСР"
17	ООО "Оникс"
18	ООО "Приморская"
19	ООО "Специализированный застройщик "Соймоновский, 3"
20	ООО "Форт-Инвест"
21	ООО "ЮГ-РИЭЛТ"
22	ООО "ЛСР. Стеновые"

**Таблица 6.3.2. Доходы от предприятий Группы ЛСР**

Показатель	Связанная сторона	2023 г.	2022 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Выручка (без НДС)	ООО "Ленинградка 58"	11 997	15 734
	ООО "Великан-XXI век"	-	35
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"	304 853	74 738
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Лучи"	22 143	35 325
	АО "А Плюс Естейт"	7 866	6 578
	ООО "СЗ "Борисовские Пруды"	223 261	101 484
	ООО "ЛСР. Коворкинг"	1 167	-
	ООО "Приморская"	3 608	2 000
	АО "Санаторий "Волна"	1 500	1 500
	АО "Пансионат "Кристалл"	-	1 500
	ООО "ЗИЛ Восток"	2 000	333
	ООО "ЗИЛАРТ Молл"	5 000	833
	ООО "Соймоновский"	131 250	27 917
	ООО "Форт-Инвест"	19 420	-
	ООО "ЮГ-РИЭЛТ"	1 083	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>735 148</b>	<b>267 977</b>
Проценты к получению	ООО "Ленинградка 58"	-	11 785
	<b>ИТОГО:</b>	-	<b>11 785</b>
Прочие доходы	ООО "ЛСР"	-	11 824
	ООО "Ленинградка 58"	-	4 733
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Лучи"	350	42 424
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"	2 575	202 545
	ООО "СЗ "Борисовские Пруды"	-	2 250

Прочие доходы	ООО "Специализированный застройщик "Соймоновский, 3"	75 541	177 046
	ООО "Приморская"	-	1 377
	АО "Санаторий "Волна"	-	167
	АО "Пансионат "Кристалл"	-	167
	ООО "Форт-Инвест"	-	86
	ООО "Соймоновский"	-	167
	<b>ИТОГО:</b>	<b>78 467</b>	<b>442 785</b>

Таблица 6.3.3. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2023 г.	2022 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "А Плюс Естейт"	94 889	113 488
	АО МТО "АРХПРОЕКТ"	9 500	1 214
	ООО "ЛСР"	240 858	159 893
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Лучи"	1	16
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"	-	200
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Квартал"	-	1 013
	<b>ИТОГО:</b>	<b>345 248</b>	<b>275 824</b>
Приобретение материальных внеоборотных активов	ООО "ЛСР"	-	5 000
	<b>ИТОГО:</b>	<b>-</b>	<b>5 000</b>
Прочие расходы	АО "А Плюс Естейт"	29	334
	ООО "ЛСР"	4	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>33</b>	<b>334</b>

Таблица 6.3.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2022
		тыс. руб.			тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	ООО "Ленинградка 58"	2 264	-	2 264	16 831
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"	8 241	-	8 241	8 542
	ООО "СЗ "Борисовские Пруды"	81 877	-	81 877	71 346
	ООО "СЗ "Борисовские Пруды"	50 741	-	50 741	37 913
	ООО "ЗИЛ Восток"	2 800	-	2 800	400
	ООО "ЗИЛАРТ Молл"	500	-	500	500
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"	10 000	-	10 000	10 000
	ООО "Приморская"	528	-	528	278
	АО "Санаторий "Волна"	200	-	200	-
	ООО "ЮГ-РИЭЛТ"	100	-	100	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>157 251</b>	<b>-</b>	<b>157 251</b>	<b>145 810</b>
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "А Плюс Естейт"	2 542	-	-	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>2 542</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Прочие расходы	ООО "ЛСР"	12	-	12	12
	ООО "СЗ "Борисовские Пруды"	632	-	632	170
	ООО "ЗИЛ Восток"	16 259	-	16 259	14 833
	ООО "Ленинградка 58"	-	-	-	8 716
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"	204 158	-	204 158	459 353
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Лучи"	98 204	-	98 204	187 093
	ООО "Приморская"	8 516	-	8 516	5 230



Прочие расходы	ООО "Специализированный застройщик "Соймоновский, 3"	2 268	-	2 268	34 106
	<b>ИТОГО:</b>	<b>330 049</b>	<b>-</b>	<b>330 049</b>	<b>754 439</b>

**Таблица 6.3.5. Кредиторская задолженность**

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2022
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "А Плюс Естейт"	2 526	-	2 526	110
	ООО "ЛСР"	1 982	-	1 982	16 123
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"	677	-	677	677
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Лучи"	173	-	173	173
	<b>ИТОГО:</b>	<b>5 358</b>	<b>-</b>	<b>5 358</b>	<b>17 083</b>
Реализация товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	240	-	240	240
	<b>ИТОГО:</b>	<b>240</b>	<b>-</b>	<b>240</b>	<b>240</b>
Прочие расходы	ООО "Ленинградка 58"	462	-	462	462
	АО "А Плюс Естейт"	199 628	-	199 628	116 083
	ООО "ЗИЛАРТ Молл"	369 356	-	369 356	12 023
	ООО "ЛСР. Коворкинг"	4 527	-	4 527	-
	ООО "Специализированный застройщик "Соймоновский, 3"	20 012	-	20 012	22 418
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"	2 261	-	2 261	5 013
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Лучи"	276 954	-	276 954	192 632
	ООО "Форт-Инвест"	24 127	-	24 127	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>873 200</b>	<b>-</b>	<b>873 200</b>	<b>348 631</b>

#### 6.4. Связанные стороны через акционеров

В настоящем разделе раскрывается информация о связанных сторонах, контролируемых теми же лицами, которые контролируют ПАО «Группа ЛСР».

**Таблица 6.4.1. Связанные стороны через акционеров Группы ЛСР**

№	Связанная сторона	Характер отношений
1	ООО "Нд Эксплуатация"	связанная сторона (через бенефициарного владельца) (01.01.23 - 23.06.23)

**Таблица 6.4.2. Расходы и закупки от лиц, связанных через акционеров Группы ЛСР**

Показатель	Связанная сторона	2023 г. тыс. руб.	2022 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "Нд Эксплуатация"	2 029	11
	<b>ИТОГО:</b>	<b>2 029</b>	<b>11</b>

#### 6.5. Основной управленческий персонал

Под основным управленческим персоналом организации понимаются руководители (генеральный директор), его заместители, члены коллегиального исполнительного органа, или иного коллегиального органа управления организации, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации.

**Таблица 6.5.1. Вознаграждения, подлежащие выплате основному управленческому персоналу**

№	Основной управленческий персонал	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения (оплата труда и иные выплаты, включая страховые взносы)	120 518
	<b>ВСЕГО:</b>	<b>120 518</b>

## 7. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности

Общую ответственность за создание системы управления рисками в организации и контроль за её эффективностью несёт Руководство организации.

Политика по управлению рисками, действующая в организации, разработана с целью установления принципов:

- выявления и анализа рисков;
- определения допустимых значений рисков;
- определения соответствующих механизмов контроля и мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений;
- закрепления ответственности за участниками управления рисками.

В соответствии принятыми Правилами внутреннего контроля организации устанавливает процедуры обучения и управления для создания упорядоченной и действенной системы контроля, в которой все работники понимают свою роль и обязанности.

Система управления рисками регулярно анализируется на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности организации.

**Общая информация о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержена организация.**

Выделяются следующие группы рисков, связанные с деятельностью организации, в отношении каждой из которых приведены результаты анализа и оценки рисков, позволяющие находиться им в управляемом режиме:

### **Финансовые риски:**

**Рыночный риск** - это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль организации или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать его в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

**Кредитный риск** - связан с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги).

**Риск ликвидности** - это риск того, что организация столкнется с трудностями при выполнении своих обязательств, связанных с финансовыми обязательствами, погашаемыми денежными средствами или иным финансовым активом. Подход организации к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы гарантировать насколько это возможно, постоянное наличие у организации достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации организации.

### **Иные виды рисков:**

**Правовые риски** связаны с изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства, др. Информация об этих рисках раскрывается отдельно для внутреннего и внешнего рынков.



**Страновые и региональные риски** связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика. Описываются риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками, повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением или перебоями в транспортном сообщении и т.п.

**Репутационный риск** связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участия в ценовом сговоре и т.п.

## 7.1. Финансовые риски

### 7.1.1. РЫНОЧНЫЙ РИСК

Организация не имеет обязательств в валюте, но привлекает заемные средства.

Организация анализирует подверженность к следующим видам рыночных рисков :

- риск изменения процентной ставки.

только в той степени, в которой он может оказать влияние на величину чистой прибыли организации в результате серьезных изменений рыночной конъюнктуры, в том числе в результате инфляции.

#### 7.1.1.1. Риск изменения процентной ставки

Изменения ставок процента оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). При привлечении новых кредитов или займов, Руководство решает вопрос о том, какая ставка процента - фиксированная или переменная - будет более выгодной на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, на основе собственных профессиональных суждений.

**7.1.2. КРЕДИТНЫЙ РИСК** в основном связан с имеющейся у организации дебиторской задолженностью покупателей и финансовыми вложениями.

Степень подверженности кредитному риску зависит, в основном, от индивидуальных характеристик каждого покупателя. Организация утвердило кредитную политику, согласно которой каждый новый покупатель проходит индивидуальный анализ на кредитоспособность, прежде чем ему предлагаются стандартные условия поставки и оплаты, существующие в организации.

#### 7.1.2.1. Риски в отношении торговой дебиторской задолженности

Максимальная величина кредитного риска в отношении торговой дебиторской задолженности на отчетную дату составила:

Наименование показателя	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2023 г.	на 31.12.2022 г.
Внутренние продажи (в пределах РФ)	493 720	377 287

Из общей балансовой стоимости дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2023 года, на долю наиболее значительного покупателя ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М" приходится 149 338 тыс.рублей.

На отчетную дату возникшая по всем основаниям дебиторская задолженность по срокам давности распределялась следующим образом:

Наименование показателя	на 31.12.2023г. (тыс. руб.)	Обесценение на 31.12.2023г. (тыс.руб.)	на 31.12.2022г. (тыс.руб.)	Обесценение на 31.12.2022г. (тыс.руб.)
Не просроченная	40 800 547	-	16 761 340	-
Просроченная свыше 180 дней	1 642 992	(1 642 992)	1 689 924	(1 689 924)
<b>ИТОГО</b>	<b>42 443 539</b>	<b>(1 642 992)</b>	<b>18 451 264</b>	<b>(1 689 924)</b>

Убыток от обесценения на 31 декабря 2023 года относится, в основном, к авансированию подрядных организаций. Организация полагает, что необесцененная задолженность, просроченная не более чем на 180 дней, может быть взыскана.

Организация создает резерв под обесценение по задолженности срок погашения которой в соответствии с условиями договора истек и срок просрочки составляет более чем 180 дней.

Сумма обесцененной торговой дебиторской задолженности в составе резерва по сомнительным долгам на отчетную дату составила 20 920 тыс.руб.

Изменение резерва по сомнительным долгам в течение отчетного года было следующим:

Наименование показателя	Изменение суммы резерва (тыс.)	
	за 2023 год	за 2022 год
Баланс на начало периода	1 689 924	2 027 417
Увеличение резерва за период	37 156	234 928
Уменьшение резерва за счет списания долга	(24 522)	(554 469)
Восстановление резерва (погашение долгов)	(59 566)	(17 952)
Баланс на конец периода	1 642 992	1 689 924

#### 7.1.2.2. Риски в отношении финансовых вложений

Организация не осуществляет вложения в котируемые на рынке ценные бумаги.

Организация контролирует кредитные риски в том числе путем проверки финансовых вложений на обесценение. Организация не считает, что кто-либо из контрагентов может не выполнить своих обязательств по выплате доходов.

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов и на отчетную дату составляла:

Наименование финансового актива	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2023 г.	на 31.12.2022 г.
Доли в уставном капитале	28 820 789	28 800 759
Займы и права требования дебиторской задолженности	12 046	13 833
<b>ИТОГО</b>	<b>28 832 835</b>	<b>28 814 592</b>



### 7.1.3. РИСК ЛИКВИДНОСТИ

Руководство полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы организация в обозримом будущем выполняла все свои обязательства по операционной, инвестиционной деятельности и обслуживанию долга, не испытывая острых затруднений в получении заемных средств. Каждый год и квартал организация готовит бюджет денежных средств в целях прогнозирования потенциального дефицита ликвидности, а также выявления источников покрытия такого дефицита.

Несмотря на то, что в отчетном году получен убыток руководство полагает, что сможет найти дополнительные источники для покрытия дефицита денежных средств.

Руководство полагает, что в чрезвычайной ситуации при возникновении острой потребности в ликвидных средствах, организация сможет привлечь необходимое финансирование, в том числе в виде банковских кредитов.

По состоянию на 31.12.2023 г. у организации отсутствуют краткосрочные кредитные линии.

Ниже представлена информация на отчетную дату о договорных сроках погашения финансовых обязательств, исключая ожидаемые процентные платежи и исключая влияние соглашений о зачете. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ ниже, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

В тыс. руб.	По договору	Менее одного года	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
<b>Обеспеченные банковские кредиты:</b>					
в руб.	20 787 191	12 920 387	7 866 804	-	20 787 191
<b>Кредиторская задолженность:</b>		4 018 930	753 311	-	4 772 241
		16 939 317	8 620 115	-	25 559 432

Показатели финансовой отчетности организации, наиболее подверженные изменению в результате влияния финансовых рисков.

Финансовые риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности:

Финансовый риск	Показатели финансовой отчетности и характер их изменения	Вероятность наступления
Валютный риск (риск обесценения рубля РФ)	Изменение цены приобретения материалов и основных средств иностранного производства: влияние на себестоимость и чистую прибыль. Курсовые разницы в составе Прочих доходов и расходов: влияние на чистую прибыль	Низкая
Инфляционный риск	Изменение цены продаж продукции и стоимости производства: влияние на выручку, себестоимость и чистую прибыль.	Умеренная
Риск роста процентных ставок	Рост расходов на обслуживание заёмных средств: влияние на чистую прибыль.	Высокая

### 7.2.1. ПРАВОВЫЕ РИСКИ

#### 7.2.1.1. Риски, связанные с изменением законодательства

**• с изменением налогового законодательства:**

Налоговая политика в отношении деятельности, осуществляемой организацией в Российской Федерации, по мнению организации, характеризуется стабильностью и последовательным внедрением налоговых преференций для всех участников рынка. Организация не имеет просроченной задолженности по налогам и сборам в бюджеты всех уровней.

Организация не обладает информацией об изменении налогового законодательства, способного оказать существенное влияние на основную хозяйственную деятельность в следующем налоговом периоде. Принимая во внимание указанное, риски, связанные с изменением налогового законодательства, могут рассматриваться как минимальные в рамках деятельности как добросовестного налогоплательщика. Тем не менее, возможное повышение в будущем налоговой нагрузки на юридических лиц, обусловленное изменением законодательства, может оказать негативное влияние на показатели эффективности деятельности;

**• с изменением требований по лицензированию основной деятельности организации либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):**

на дату окончания отчетного года основная деятельность организации не подлежит лицензированию. Организация не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).

По оценке руководства, вероятность изменения требований законодательства по лицензированию данных видов деятельности не окажет влияния на деятельность организации;

**• с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью организации (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует Организация:**

В настоящее время организация не участвует в судебных процессах, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности. Изменение судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью организации, не способно существенно повлиять на результаты ее деятельности.

#### **7.2.1.2. Риски, связанные с деятельностью Организации**

**• с текущими судебными процессами, в которых участвует организация:**

По состоянию на 31 декабря отчетного года организация не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на его финансово-хозяйственную деятельность.

**• с возможной ответственностью по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ:**

Общая сумма обязательств организации из предоставленного им обеспечения, с учетом ограниченной ответственности по таким обязательствам третьих лиц, определяемым исходя из условий обеспечения и фактического остатка задолженности по обязательствам третьих лиц, составляет 6 170 914 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря отчетного года. По мнению организации, реализация риска ответственности по данным обязательствам не окажет существенного влияния на финансово-хозяйственную деятельность. Организация расценивает риск возможной ответственности по долгам третьих лиц как минимальный.

#### **7.2.2. Страновые и региональные риски**

Организация ведет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

По мнению организации, риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и регионе присутствия, заключаются в том, что резкое изменение политической и экономической ситуации могут привести к ухудшению положения всей национальной экономики и, тем самым, привести к ухудшению финансового положения всех субъектов предпринимательской деятельности, включая организацию.



Поскольку организация не ведет свою предпринимательскую деятельность за границей, а импортные товары, работы и услуги не составляют значительной доли в себестоимости продукции организации, постольку отсутствуют и риски, характерные для компаний, ориентированных на экспорт (импорт). Влияние указанных рисков на деятельность организации применительно к Российской Федерации и региону ее деятельности оценивается как несущественное.

Регион, в котором организация зарегистрирована в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, не характеризуется повышенной опасностью, не является удаленным и труднодоступным.

### **7.2.3. Репутационные риски**

Репутационные риски связаны с возможностью потери потребителей основной продукции организации, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) организации. Риск потери потребителей основной продукции организации, на оборот с которыми приходится менее 10 процентов общей выручки считаем незначительным.

Репутационный риск наступает вследствие негативного представления о финансовом положении организации.

Организацией по итогам отчетного года получен убыток до налогообложения от основной деятельности в размере 2 219 879 тыс. руб.

Организация разработала ряд мер, которые обеспечат получение прибыли от основной деятельности в среднесрочной перспективе. Выделены следующие этапы стратегического развития: увеличение объемов продажи собственной недвижимости в ЖК Донской Олимп, ЖК Лучи, завершение в 2024 году передачи объектов долевого строительства ЖК Лучи корпус 15.

Длительная и успешная история предприятия позволяет сохранить доверие покупателей и заказчиков к организации.

## 8. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

## 9. Информация по прекращаемой деятельности

В отчетном периоде прекращения каких-либо видов деятельности не осуществлялось, решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности не принимались. Решения о ликвидации и реорганизации не принимались.

## 10. Условные обязательства и условные активы

### 10.1. Условные обязательства по незавершённым судебным делам.

Существенные обязательства по незавершённым судебным делам, по которым более вероятно, чем нет, что суд отклонит требования истца к организации.

№	Истец	Дата иска	Предмет иска	Сумма иска, тыс. руб.	Предполагаемый срок исполнения	Вероятность выигрыша организации в %%	Дополнительная информация, в т.ч. о встречных исках
1	Физические лица - дольщики	2023	неустойка по причине несвоевременного исполнения условий договора долевого участия	42 198	31.12.2024	51%	-

### 10.2. Условные активы по незавершённым судебным делам.

В деятельности Общества не возникли условные активы.

## 11. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

В 2023 году организацией не выявлено существенных ошибок.

## 12. Изменение оценочных значений

В отчетном году произошли следующие изменения оценочных значений, влияющие на бухгалтерскую отчетность отчетного периода :

Изменение (уменьшение) резерва по сомнительным долгам составило: (46 932) тыс. руб.;

Изменение (уменьшение) резерва под обесценение стоимости материальных ценностей составило: (919 661) тыс. руб.;

Изменение (увеличение) резерва под снижение стоимости объектов незавершенного строительства (в т.ч. объектов социальной инфраструктуры) составило: 13 629 тыс. руб.

В отчетном году изменены оценочные значения, влияющие на бухгалтерскую отчетность будущих периодов: в 2023 году проведена проверка элементов амортизации на соответствие условиям использования объектов основных средств. По результатам такой проверки элементы амортизации изменены в соответствии с фактическими условиями эксплуатации объектов, ожидается изменение амортизации. Оценка влияния не производилась, в связи с несущественностью (основные средства составляют менее 10 % от валюты баланса).




### 13. Участие в совместной деятельности

В отчетном году организация не участвовала в совместной деятельности.


Руководитель

Косарева Ю.Ю.

  
(подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)  
по доверенности № 42 от 14.04.2023г., выдана АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"

Начальник отдела Б и НУ направления  
«Девелопмент» ДУиО

Шерстобоева В.М.

  
(подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)  
по доверенности № 204 от 15.07.2022г., выдана АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"

Дата 20 марта 2024 г.

Гл. специалист отдела Б и НУ направления "Девелопмент" ДУиО



Бельковец Н.В.

Прошито и  
пронумеровано

39 / *мундуванье* / лист 06

*28.03.2024*

(дата и подпись)

