

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 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 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 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 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 аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

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.

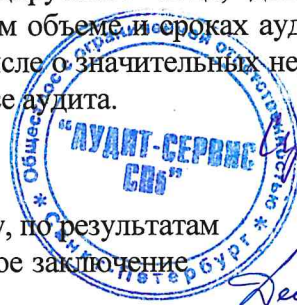
Генеральный директор

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение

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 Ассоциации «Содружество» (СРО ААС), ОГРН 11606064748

25 апреля 2023 года



Седова Влада Владимировна
(ОГРН 21606079882)

Демидова Татьяна Альбертовна
(ОГРН 22006097583)

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2022 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

Единица измерения: тыс. руб.

Местонахождение (адрес) 115280, г.Москва, ул. Автозаводская, д.22, пом. 336

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту

Наименование аудиторской организации

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 | 2022

56736380

7709346940

71.12.2

12267/16

384

да

ООО "Аудит-сервис СПб"

ИНН 7838031176

ОГРН 1147847556592

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2022г.	На 31 декабря 2021г.	На 31 декабря 2020г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5100	Нематериальные активы	1110	1 839	1 180	1 732
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200, 5240	Основные средства	1150	116 791	81 941	296 111
5240	<i>в т.ч. незавершенное строительство</i>	<i>11501</i>	<i>1 983</i>	-	<i>198 440</i>
	<i>в т.ч. авансы на осуществление капитальных вложений</i>	<i>11502</i>	<i>6 593</i>	-	-
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 069 637	968 480	1 004 255
5301	Финансовые вложения	1170	28 814 592	28 800 259	28 800 259
51010	Отложенные налоговые активы	1180	1 213 256	933 389	578 562
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	730	843	744
	Итого по разделу I	1100	31 216 845	30 786 092	30 681 663
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы, в том числе:	1210	23 896 611	22 896 116	24 965 371
	<i>сырье, материалы и другие аналогичные ценности</i>	<i>12101</i>	<i>8 012</i>	<i>6 450</i>	<i>2 792</i>
	<i>затраты в незавершенном производстве</i>	<i>12102</i>	<i>13 628 542</i>	<i>10 944 871</i>	<i>16 066 159</i>
	<i>в т.ч. по объектам долевого строительства</i>	<i>121021</i>	<i>11 666 351</i>	<i>9 341 497</i>	<i>13 647 970</i>
	<i>земельные участки под застройку</i>	<i>12103</i>	<i>792 970</i>	<i>6 635 714</i>	<i>6 348 419</i>
	<i>готовая продукция и товары для перепродажи</i>	<i>12104</i>	<i>9 043 547</i>	<i>4 829 189</i>	<i>1 867 759</i>
	<i>товары отгруженные</i>	<i>12105</i>	<i>9 545</i>	<i>20 614</i>	<i>184 263</i>
	<i>расходы будущих периодов</i>	<i>12106</i>	<i>4 972</i>	<i>4 335</i>	<i>4 730</i>
	<i>прочие запасы и затраты</i>	<i>12107</i>	<i>409 023</i>	<i>454 943</i>	<i>491 249</i>
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	68	2 397	6 415
5501, 5510	Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	16 761 340	11 397 640	9 851 820
	<i>долгосрочная задолженность покупателей</i>	<i>12301</i>	<i>55 146</i>	<i>77 832</i>	-
	<i>долгосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	<i>12302</i>	<i>92 082</i>	-	-
	<i>долгосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	<i>12303</i>	<i>4 296 255</i>	-	-
	<i>прочая долгосрочная задолженность</i>	<i>12304</i>	<i>206 034</i>	<i>226 667</i>	<i>264 445</i>
	<i>краткосрочная задолженность покупателей</i>	<i>12305</i>	<i>322 141</i>	<i>698 664</i>	<i>650 565</i>
	<i>краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	<i>12306</i>	<i>10 757 722</i>	<i>7 988 061</i>	<i>3 508 637</i>
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	<i>123061</i>	<i>3 166 510</i>	<i>1 640 884</i>	<i>1 229 614</i>
	<i>в т.ч. авансы, выданные в рамках деятельности технического заказчика</i>	<i>123062</i>	<i>7 591 212</i>	<i>6 347 177</i>	<i>2 279 023</i>
	<i>задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	<i>12307</i>	<i>31 087</i>	<i>662 243</i>	<i>1 711 707</i>
	<i>прочая краткосрочная задолженность</i>	<i>12308</i>	<i>1 000 873</i>	<i>1 744 173</i>	<i>3 716 466</i>
	<i>в т.ч. дивиденды от дочернего общества</i>	<i>123081</i>	-	<i>670 000</i>	<i>3 200 000</i>
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	968 489	2 244 662
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	61 550	9 047 499	15 003 766
5470	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	40 719 569	44 312 141	52 072 034
	БАЛАНС	1600	71 936 414	75 098 233	82 753 697

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2022г.	На 31 декабря 2021г.	На 31 декабря 2020г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	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	5 032 272	6 514 192	2 753 705
	Итого по разделу III	1300	10 207 285	11 689 205	7 928 718
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ обязательства				
5592, 5591	Заемные средства, в том числе:	1410	36 535 635	31 807 752	33 095 606
5592	<i>банковские кредиты</i>	<i>14101</i>	<i>10 848 192</i>	<i>-</i>	<i>1 000 000</i>
5591	<i>займы</i>	<i>14102</i>	<i>25 480 008</i>	<i>31 807 752</i>	<i>32 095 606</i>
	<i>задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	<i>14103</i>	<i>207 435</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
51020	Отложенные налоговые обязательства	1420	33 063	26 270	60 653
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства, в том числе:	1450	4 639 180	457 233	12 554 181
	<i>средства дольщиков</i>	<i>14501</i>	<i>4 296 255</i>	<i>-</i>	<i>11 982 640</i>
	<i>прочие кредиторы</i>	<i>14503</i>	<i>342 925</i>	<i>457 233</i>	<i>571 541</i>
	Итого по разделу IV	1400	41 207 878	32 291 255	45 710 440
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ обязательства				
5592	Заемные средства, в том числе:	1510	1 360 449	2 508 093	7 779 518
5592	<i>банковские кредиты</i>	<i>15101</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>5 100 000</i>
5499	<i>задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	<i>15103</i>	<i>1 360 449</i>	<i>2 508 093</i>	<i>2 679 518</i>
5551, 5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	7 676 350	6 891 833	7 191 220
	<i>поставщики и подрядчики</i>	<i>15201</i>	<i>817 642</i>	<i>721 217</i>	<i>711 240</i>
	<i>в т.ч. гарантийные удержания по договорам подряда</i>	<i>152011</i>	<i>176 229</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	<i>15202</i>	<i>60 919</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>задолженность по налогам и сборам</i>	<i>15203</i>	<i>11 312</i>	<i>193 124</i>	<i>98 973</i>
	<i>авансы полученные</i>	<i>15204</i>	<i>27 525</i>	<i>49 252</i>	<i>193 412</i>
	<i>задолженность по оплате финансового вложения</i>	<i>15205</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>3 950 000</i>
	<i>прочие кредиторы</i>	<i>15206</i>	<i>6 758 952</i>	<i>5 928 240</i>	<i>2 237 595</i>
	<i>в т.ч. по договору технического заказчика</i>	<i>152061</i>	<i>4 555 626</i>	<i>4 285 974</i>	<i>708 839</i>
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства, в том числе:	1540	1 120 916	787 184	250 691
	<i>резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	<i>15401</i>	<i>63 368</i>	<i>63 170</i>	<i>52 081</i>
	<i>резерв предвиденных расходов на строительство</i>	<i>15402</i>	<i>1 057 548</i>	<i>724 014</i>	<i>198 610</i>
5575	Прочие обязательства, в том числе:	1550	10 363 536	20 930 663	13 893 110
	<i>средства дольщиков</i>	<i>15501</i>	<i>10 363 536</i>	<i>20 930 663</i>	<i>13 893 110</i>
	Итого по разделу V	1500	20 521 251	31 117 773	29 114 539
	БАЛАНС	1700	71 936 414	75 098 233	82 753 697

Руководитель

(подпись)

по доверенности № 182 от 28.06.2022г., выдана АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"

27 марта 2023 г.

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

Косарева Ю.Ю.

Начальник отдела Б и НУ
направления «Девелопмент»
ДУиО

Щерстобоева В.М.

(подпись)

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

Бельковец Н.В.



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за Январь - Декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

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

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма/форма собственности: АО / частная

по ОКОПФ/ОКФС

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКЕИ

КОДЫ
0710002
31 12 2022
56736380
7709346940
71.12.2
12267/16
384

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За Январь - Декабрь 2022г.	За Январь - Декабрь 2021г.
5609	Выручка	2110	12 039 378	11 282 507
5600	Себестоимость продаж	2120	(8 960 664)	(8 752 513)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	3 078 714	2 529 994
5600	Коммерческие расходы	2210	(22 509)	(36 082)
5600	Управленческие расходы	2220	(42 134)	(20 363)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 014 071	2 473 549
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	5 500 000
5692	Проценты к получению	2320	253 793	618 402
5693	Проценты к уплате	2330	(3 723 042)	(3 035 530)
5690	Прочие доходы	2340	826 805	549 979
5695	Прочие расходы	2350	(2 154 011)	(2 740 030)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 782 384)	3 366 370
	Налог на прибыль	2410	272 641	398 399
	<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>272 641</i>	<i>398 399</i>
	Прочее, в т.ч.	2460	5 889	(4 282)
	<i>налог на прибыль по исправительным декларациям прошлых лет</i>	<i>2461</i>	<i>-</i>	<i>6 652</i>
	<i>финансовые санкции</i>	<i>2462</i>	<i>(28)</i>	<i>(1 746)</i>
	<i>списание ОНА, ОНО</i>	<i>2463</i>	<i>5 917</i>	<i>(9 188)</i>
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 503 854)	3 760 487
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)	-
	Совокупный финансовый результат периода ⁶	2500	(1 481 920)	3 760 487
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(25)	64
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Косарева Ю.Ю.

по доверенности № 182 от 28.06.2022г., выдана АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"

27 марта 2023 г.

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

Начальник отдела Б и НУ
направления «Девелопмент»
ДУиО

(подпись)

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

Бельковец Н.В.



(Handwritten signature)
(подпись)

Шерстобоева В.М.

(Handwritten signature)

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь - Декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД	0710004
Дата (число, месяц, год)	31 12 2022
по ОКПО	56736380
ИНН	7709346940
по ОКВЭД 2	71.12.2
по ОКОПФ/ОКФС	12267/16
по ОКЕИ	384

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 / частнаяЕдиница измерения: тыс. руб.

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 2020г.	3100	1 500 057	-	3 599 953	75 003	2 753 705	7 928 718
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3120	-	-	-	-	3 760 487	3 760 487
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	3 760 487	3 760 487
переоценка имущества	3212	x	x		x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
убыток	3221	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3222	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости	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 2021г.	3200	1 500 057	-	3 599 953	75 003	6 514 192	11 689 205
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	21 934	21 934
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	21 934	21 934
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличения номинальной стоимости	3315	-	x		x	-	x
реорганизации юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 503 854)	(1 503 854)
убыток	3321	x	x	x	x	(1 503 854)	(1 503 854)
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 2022г.	3300	1 500 057	-	3 599 953	75 003	5 032 272	10 207 285

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменение капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					-
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:		-	-	-	-
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):		-	-	-	-
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:		-	-	-	-
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	10 207 285	11 689 205	7 928 718

Руководитель



Косарева Ю.Ю.

(подпись) (расшифровка подписи)

по доверенности № 182 от 28.06.2022г., выдана АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"

27 марта 2023

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

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"

Бельковец Н.В.

Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2022 г.

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Деятельность заказчика-застройщика,
генерального подрядчика

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма/форма собственности АО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО
ИНН

по ОКВЭД 2
по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

Коды
0710005
31 12 2022
56736380
7709346940
71.12.2
12267/16
384

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022г.	За Январь - Декабрь 2021г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	7 803 675	12 311 324
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 578 628	7 090 498
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	173 147	243 576
	платежи по договору технического заказчика	4118	4 555 626	4 285 974
	прочие поступления	4119	496 274	691 276
	Платежи - всего	4120	(23 100 522)	(17 438 344)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(13 490 882)	(10 871 528)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(1 048 581)	(879 112)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(4 870 686)	(3 206 304)
	<i>в том числе основной организации</i>	<i>41231</i>	<i>(4 870 686)</i>	<i>(2 874 257)</i>
	налога на прибыль организаций	4124	(16 445)	-
	налог на добавленную стоимость	4126	(2 597 126)	(1 814 813)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(187 844)	(205 055)
	прочие платежи	4129	(888 958)	(461 532)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(15 296 847)	(5 127 020)
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления – всего	4210	1 806 077	10 015 646
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	19 324	200 000
	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	25 436
	от возврата предоставленных займов	4215	954 275	1 760 210
	от дивидендов и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4216	670 000	8 030 000
	от погашения депозитов, сроком более 90 дней	4217	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи – всего	4220	(15 627)	(4 457 039)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(15 627)	(14 851)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(3 950 000)
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4223	-	(7 706)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	предоставление займов другим лицам	4225	-	(484 482)
	на депозиты, сроков более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 790 450	5 558 607

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления – всего	4310	12 973 257	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	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	(8 452 809)	(6 387 854)
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	(8 452 809)	(6 387 854)
<i>в том числе основной организации</i>	<i>43241</i>	<i>(8 452 809)</i>	<i>(287 854)</i>
на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 520 448	(6 387 854)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(8 985 949)	(5 956 267)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	9 047 499	15 003 766
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	61 550	9 047 499
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель


 Косарева Ю.Ю.
 (подпись) (расшифровка подписи)
 по доверенности № 182 от 28.06.2022г., выдана АО "СЗ "ЛСР.
 Недвижимость-М"
 27 марта 2023г.


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"

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


 Бельковец Н.В.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

(тыс. руб.)

Акционерное общество "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-М" за 2022 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.

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 2022 году руководство текущей деятельностью осуществлялось единоличным исполнительным органом - генеральным директором:

с 01.01.2022г. по 11.07.2022 г. - Молчанов Е.А., основание Протокол № 1/2020 общего собрания акционеров от 29.05.2022г.

с 11.07.2022г. - 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 Донской олимп	г.Москва, ул. Серпуховский вал, вл. 19, 21	31.10.2014	17.10.2022
2	офис продаж/ ОП Нахабино	Московская обл, г. Истринский р-он, д. Чёрная, ул. Московская, стр. 1, пом. 4, 5	31.10.2014	
3	ОП ЗИЛ	г.Москва, ул. Автозаводская 23, корп.86	01.04.2015	
4	ОП Садовническая	г.Москва, ул.Садовническая д.11, 7	01.06.2015	17.10.2022
5	ОП Лучи	г.Москва, ул. Производственная д.6	01.02.2016	
6	ОП Ленинградское ш.,	г.Москва, Ленинградское ш., д. 58	16.07.2018	
7	WAVE	г.Москва, вн.тер.г.МО Москворечье-Сабурово, ул.Борисовские Пруды, д.1, корп. 3Г	05.10.2022	
8	Le Dome	г.Москва, ул.Соймоновский проезд, вл.3	05.10.2022	
9	Дмитровское небо	г.Москва, Ильменский проезд, вл.1	05.10.2022	
10	Обручев	г.Москва, ул. Обручева, дом 23, корпус 3	05.10.2022	
11	Парксайт	г.Москва, ул.Красного Маяка, д. 26, строен. 2	05.10.2022	
12	Тверской бульвар	г.Москва, Тверской бульвар, д.16	29.11.2022	

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: **431** человек.

Численность работающих на 31 декабря 2022 г. **471** человек.

В 2022 году произошли следующие изменения в Учетной политике

на основании приказа № 01/06-141 от 27.12.2021 г.

Перечень изменений:

1. Предприятие применяет ФСБУ 6/2020 "Основные средств", утв. приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н, начиная с отчетности за 2022 год. Сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, не пересчитываются (п.49 ФСБУ 6/2020).

2. Предприятие применяет ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", утв. приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н, начиная с отчетности за 2022 год перспективно в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета.

3. Предприятие применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утв. приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н, начиная с отчетности за 2022 год. Общество не применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до 31.12.2022 года.

На 31.12.2021 года отсутствуют договоры аренды по которым признано право пользование активом, арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течении срока аренды, порядок отражения, принятый до 01.01.2022 года не меняется.

По договорам операционной аренды порядок отражения в учете, принятый до 01.01.2022, не меняется, финансовая аренда на 01.01.2022 отсутствует.

2. Финансовые показатели деятельности

Таблица 2.1 Финансовые показатели деятельности организации

Формула расчёта	На 31.12.2022г.	На 01.01.2022г.	Рекомендуемые значения (от и до)		Примечания
Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)					
капитал и резервы (стр.1300)/ валюта баланса (стр.1700)	0,14	0,16	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 2022 году коэффициент снизился в связи с переходом на проектное финансирование.
Коэффициент финансовой зависимости					
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	7,05	6,42	1,4	2,0	Коэффициент финансовой зависимости показывает зависимость предприятия от привлеченных средств. За 2022 год коэффициент увеличился в связи с переходом на проектное финансирование.

Формула расчёта	На 31.12.2022г.	На 01.01.2022г.	Рекомендуемые значения (от и до)		Примечания
Коэффициент соотношения заемных и собственных средств					
обязательства (стр.1400 + стр.1500)/ капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	6,05	5,42	0,7	1,0	Коэффициент соотношения заемных и собственных средств показывает, сколько обязательств приходится на рубль собственного капитала. Повышение коэффициента связано с увеличением объема привлеченных заемных средств.
Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)					
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	1,98	1,42	2,0	2,0	Коэффициент текущей ликвидности характеризует способность предприятия погашать краткосрочные обязательства. В 2022 году коэффициент повысился и находится в пределах рекомендуемых значений.
Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности					
(краткосрочная ДЗ из стр.1230 +фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,59	0,66	0,8	1,0	Коэффициент быстрой ликвидности снизился в 2022 г. по сравнению с 2021 г. Значение коэффициента находится за пределами рекомендуемых значений, что связано с переходом на проектное финансирование
Коэффициент абсолютной ликвидности					
(краткосрочные фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,00	0,32	0,2	0,2	Коэффициент абсолютной ликвидности снизился в 2022 г. и находится за пределами рекомендуемых значений
Коэффициент рентабельности основной деятельности					
прибыль от продаж стр.2200 / (затраты стр.2120 +стр.2210 +стр.2220 ОФР)	0,33	0,28	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 2022 году повысился по сравнению с 2021 годом

Формула расчёта	На 31.12.2022г.	На 01.01.2022г.	Рекомендуемые значения (от и до)		Примечания
Коэффициент устойчивости экономического роста					
чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал стр.1300 Баланс	0,49	0,56	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 2022г. коэффициент снизился, но остался в пределах рекомендуемых значений

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 01.11.2022г. и 31.12.2022г.

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, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

3.1.1. Наличие и движение нематериальных активов

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

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На начало года		Изменения за период						На конец года	
		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убытки от обесценения ⁴	поступило	выбыло	перевосценка		убыток от обесценения (-)	накопленная амортизация ⁵	первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убытки от обесценения				
Нематериальные активы - всего	5100	4 339	(3 159)	900	-	(564)	-	323	5 239	(3 400)	
	5110	4 339	(2 607)	-	-	(552)	-	-	4 339	(3 159)	
в т.ч. (вид НМА):											
товарные знаки		1 550	(1 130)	-	-	(188)	-	323	1 550	(995)	
исключительные права на рекламную продукцию		1 550	(832)	-	-	(278)	-	-	1 550	(1 130)	
прочие (сайты строящихся жилых комплексов)		1 458	(1 054)	-	-	(211)	-	-	1 458	(1 265)	
		1 458	(843)	-	-	(211)	-	-	1 458	(1 054)	
		1 331	(975)	900	-	(165)	-	-	2 231	(1 140)	
		1 331	(912)	-	-	(63)	-	-	1 331	(975)	

3.1.2. Нематериальные активы, полученные в пользование

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря	
		2022 г. ⁴	2020 г. ⁵
Нематериальные активы, полученные в пользование	5195	437 458	299 368
в т.ч. (вид НМА):			
товарные знаки		435 000	295 800

3.2. Основные средства

При признании объектов основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. После признания объекты 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 учёте.

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.

Ликвидационная стоимость определяется как величина, которую предприятие получило бы в случае выбытия основного средства, в основном определена равной нулю.

В 2022 году проведена проверка элементов амортизации по соответствию условиям использования объектов основных средств. По результатам такой проверки изменены сроки полезного использования основных средств в соответствии с фактическими условиями эксплуатации объектов.

В результате проверки элементов амортизации при переходе на ФСБУ 6/2020, в том числе сроков полезного использования основных средств, произведено восстановление ранее начисленной амортизации по состоянию на 01.01.2022 г. в сумме 27 417 тыс. руб. на счет нераспределенной прибыли.

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На начало года		Изменения за период						На конец года	
		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶	поступило	выбыло объектов	перевосценка		убыток от обесценения (-)	накопленная амортизация ⁶	первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶
						первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶				
Основные средства (без учета доходов вложенных в материальные ценности) - всего	5200	241 200	(159 259)	40 682	(24 547)	11 963	(29 241)	27 417	257 335	(149 120)	
	5210	229 304	(131 633)	22 520	(10 624)	4 020	(31 646)	-	241 200	(159 259)	
в т.ч. (по группам):											
Здания и сооружения		47 392	(19 687)	16 532	(4 054)	2 309	(3 926)	693	59 870	(20 611)	
		47 392	(16 392)	-	-	-	(3 295)	-	47 392	(19 687)	
Машины и оборудование		122 516	(90 353)	425	(2 450)	2 450	(15 417)	19 108	120 491	(84 212)	
		119 333	(71 520)	3 183	-	-	(18 833)	-	122 516	(90 353)	

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец года	
			первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶	выбыло объектов первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶	начислено амортизации ⁶	первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶	первоначальная стоимость ³
Транспортные средства		за 2022 г. ¹	20 040	(6 446)	(12 269)	1 430	(2 609)	1 285	13 346	(6 340)
		за 2021 г. ²	18 840	(5 691)	(10 624)	4 020	(4 775)	-	20 040	(6 446)
Прочие		за 2022 г. ¹	51 252	(42 773)	(5 774)	5 774	(7 289)	6 331	63 628	(37 957)
		за 2021 г. ²	43 739	(38 030)	-	-	(4 743)	-	51 252	(42 773)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности	5220	за 2022 г. ¹	1 076 209	(107 729)	-	-	(40 950)	-	1 218 316	(148 679)
	5230	за 2021 г. ²	1 076 209	(71 954)	-	-	(35 775)	-	1 076 209	(107 729)
Итого		за 2022 г. ¹	1 076 209	(107 729)	-	-	(40 950)	-	1 218 316	(148 679)
		за 2021 г. ²	1 076 209	(71 954)	-	-	(35 775)	-	1 076 209	(107 729)

На 31.12.2022 г. объекты основных средств (доходных вложений), стоимость которых не погашается отсутствуют.

3.2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец года
				затраты за период	сплени	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.д. основных средств - всего	5240	за 2022 г. ¹	-	149 582	(-)	149 582
	5250	за 2021 г. ²	198 440	9 338	(201 328)	(6 450)
Итого		за 2022 г. ¹	-	149 582	(-)	149 582
		за 2021 г. ²	198 440	6 821	(201 328)	(145 601)
Прочие		за 2022 г. ¹	-	1 998	(-)	1 998
		за 2021 г. ²	-	(-)	(-)	(-)

тыс. руб.

3.2.3. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	Изменения за период		На конец года
		На 31 декабря 2021 г. ²	На 31 декабря 2020 г. ⁵	
Переданные в операционную аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	969 734	1 008 638	969 734
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	6 710 561	6 177 037	6 710 561

тыс. руб.

Расходы на платежи по арендованному имуществу не являются существенными в структуре расходов. По всем действующим договорам аренды предприятия 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.

3.2.4. Прочие внеоборотные активы

Наименование показателя	Код	Изменения за период		На конец года
		На 31 декабря 2021 г. ¹	На 31 декабря 2020 г. ⁵	
Прочие активы по стр.1190 Баланса, всего:	5295	843	744	843
Итого		843	744	843

тыс. руб.

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 31.12.2022 г. финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, отсутствуют.

Тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец года			
			перво-начальная стоимость	накопленная корректировка ¹	поступило	выбыло (погашено)		накопленная корректировка ²	начисление процентов (включая доведение перво-начальной стоимости до номинальной)	перевод из долго- в краткосрочные	текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	исключенная корректировка ³
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка ²						
Долгосрочные - всего	5301	за 2022 г. ¹	28 800 259	(-)	500	(381)	-	-	14 214	-	28 814 592	(-)	
	5311	за 2021 г. ²	28 800 259	(-)	-	-	-	-	-	-	28 800 259	(-)	
в т.ч.: (группа, вид)													
Доли участия в Уставном капитале		за 2022 г. ¹	28 800 259	(-)	500	(-)	-	-	-	-	28 800 759	(-)	
		за 2021 г. ²	28 800 259	(-)	-	(-)	-	-	-	-	28 800 259	(-)	
Приобретенные права требования		за 2022 г. ¹	-	(-)	-	(381)	-	-	14 214	-	13 833	(-)	
		за 2021 г. ²	-	(-)	-	(-)	-	-	-	-	-	(-)	
Краткосрочные - всего	5305	за 2022 г. ¹	968 934	(445)	7 000	(961 275)	-	-	(14 214)	-	445	(445)	
	5315	за 2021 г. ²	2 244 662	(-)	484 482	(1 760 210)	-	-	-	(445)	968 934	(445)	
в т.ч.: (группа, вид)													
Предоставленные займы процентные		за 2022 г. ¹	954 275	(-)	7 000	(961 275)	-	-	-	-	-	(-)	
		за 2021 г. ²	2 230 003	(-)	484 482	(1 760 210)	-	-	-	-	954 275	(-)	
Приобретенные права требования		за 2022 г. ¹	14 659	(445)	-	(-)	-	-	(14 214)	-	14 659	(445)	
		за 2021 г. ²	14 659	(-)	-	(-)	-	-	-	(445)	14 659	(445)	
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2022 г. ¹	29 769 193	(445)	7 500	(961 656)	7	-	-	-	28 815 037	(445)	
	5310	за 2021 г. ²	31 044 921	(445)	484 482	(1 760 210)	-	-	-	(445)	29 769 193	(445)	

3.3.2. 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 поташению достаточно, чтобы продемонстрировать незначительные риски в изменении суммы при изменении процентных ставок.
На 31.12.2022 г. денежные эквиваленты у Общества отсутствуют.

3.3.3. В пользу организации открыты кредитивы

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Получены аккредитивы	Получены денежные средства	Остаток от на конец года	В т.ч. выполнены обязательства	Примечания (*)
Общая сумма:		76 844	1 593 343	(1 442 839)	227 348	-	
в т.ч.:							
по договорам долевого участия		76 844	1 588 304	(1 437 800)	227 348	-	

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

3.3.4. Движение средств дольщиков на счетах эскроу

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

Тыс. руб.

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:		-	2 200 454	(18 835)	-	2 181 619
в т.ч.:						
по договорам долевого участия		-	2 200 454	(18 835)	-	2 181 619

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. Наличие и движение запасов

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период					На конец года	
		за 2022 г. ¹	за 2021 г. ²	величина резерва под снижение стоимости	поступления (включая возврат) и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (выдача)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себестоимость и ст-ть ВНА	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего		24 470 816	24 965 371	(1 574 700)	9 637 863	(8 657 903)	20 535	(1 574 700)	X	25 450 776	(1 554 165)
в т.ч.: (группа, вид)											
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2022 г. ¹	6 450	2 792	(-)	35 573	(32 918)	(-)	(1 093)	(-)	8 012	(-)
за 2021 г. ²		2 792	10 944 871	(-)	30 621	(26 201)	(-)	(762)	(-)	6 450	(-)
затраты в незавершенном производстве	за 2022 г. ¹	10 944 871	16 066 159	(-)	9 557 716	(10 365)	(-)	(6 863 680)	(-)	13 628 542	(-)
за 2021 г. ²		16 066 159	6 635 714	(-)	7 815 799	(386 574)	(-)	(12 550 513)	(-)	10 944 871	(-)
земельные участки под застройку	за 2022 г. ¹	6 635 714	6 348 419	(-)	3 861	(6 122)	(-)	(5 840 483)	(-)	792 970	(-)
за 2021 г. ²		6 348 419	6 403 889	(1 574 700)	275 567	(-)	(-)	11 728	(-)	6 635 714	(-)
готовая продукция и товары для перепродажи	за 2022 г. ¹	6 403 889	1 867 759	(-)	1 432	(8 282 728)	20 535	12 475 099	(-)	10 597 712	(1 554 165)
за 2021 г. ²		1 867 759	20 614	(-)	242 973	(7 347 767)	(-)	11 640 924	(-)	6 403 889	(1 574 700)
товары опаруженные	за 2022 г. ¹	20 614	184 263	(-)	1 745	(244 879)	(-)	232 065	(-)	9 545	(-)
за 2021 г. ²		184 263	4 335	(-)	(-)	(1 099 819)	(-)	936 170	(-)	20 614	(-)
расходы будущих периодов	за 2022 г. ¹	4 730	4 730	(-)	7 369	(6 732)	(-)	(-)	(-)	4 972	(-)
за 2021 г. ²		4 730	4 730	(-)	4 335	(4 730)	(-)	(-)	(-)	4 335	(-)
прочие запасы и затраты	за 2022 г. ¹	454 943	491 249	(-)	30 147	(74 159)	(-)	(1 908)	(-)	409 023	(-)
за 2021 г. ²		491 249	(-)	(-)	1 241	(-)	(-)	(37 547)	(-)	454 943	(-)

3.4.2. Запасы, учтённые за балансом

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря	
		2022 г. ⁴	2021 г. ²
Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение	5450	20	20
Товарно-материальные ценности, принятые в переработку		(-)	(-)

3.4.3. Расходы будущих периодов

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря	
		2022 г. ⁴	2021 г. ²
Расходы будущих периодов в составе запасов	5460	4 972	4 335
в т.ч.: (группа, вид)			
лицензии		12	54
страховые полисы		819	341
программы		4 141	3 940

3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, заёмные средства

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	Изменения за период									
		На начало года		поступление		выбыло		изменение величины резерва	период по долгу в краткосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке операции) ³	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления ⁴	погашение	списание на финансовый результат ⁵				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего:		304 499	(-)	4 501 871	(-)	(-)	(-)	(-)	(156 853)	4 649 517	(-)
в т.ч. (вид)											
лицензии	за 2022 г. ¹	264 445	(-)	77 832	(-)	(-)	(-)	(-)	(37 778)	304 499	(-)
за 2021 г. ²		264 445	(-)	77 832	(-)	(-)	(-)	(-)	(37 778)	304 499	(-)
за 2022 г. ¹		77 832	(-)	96 389	(-)	(-)	(-)	(-)	(119 075)	55 146	(-)
за 2021 г. ²		77 832	(-)	77 832	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	77 832	(-)

	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10	
	за 2022 г. 1	за 2022 г. 2	за 2022 г. 1	за 2022 г. 2	за 2022 г. 1	за 2022 г. 2	за 2022 г. 1	за 2022 г. 2	за 2022 г. 1	за 2022 г. 2	за 2022 г. 1	за 2022 г. 2	за 2022 г. 1	за 2022 г. 2	за 2022 г. 1	за 2022 г. 2	за 2022 г. 1	за 2022 г. 2	за 2022 г. 1	за 2022 г. 2
авансы выданные	-	-	92 082	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92 082	-	-
задолженность дольщиков	-	-	-	-	4 296 255	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 296 255	-	-
прочие	226 667	264 445	17 145	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	206 034	226 667	-
Итого	13 120 558	11 522 295	30 423 340	(2 027 417)	32 368 830	(1 928 077)	(29 876 381)	(22 623)	337 493	156 853	13 801 747	(1 689 924)	13 120 558	(2 027 417)	13 801 747	(1 689 924)	13 120 558	(2 027 417)	13 801 747	(1 689 924)
в т.ч. покупатели	721 958	674 484	1 435 735	(23 294)	2 563 159	(21 291 938)	(2 515 685)	(2 945)	2 159	119 075	343 276	(21 135)	721 958	(23 294)	721 958	(23 294)	721 958	(23 294)	721 958	(23 294)
авансы выданные	9 846 818	5 270 487	23 778 177	(1 858 757)	18 839 731	(1 761 850)	(21 291 938)	(1)	283 423	96 907	12 333 056	(1 575 334)	12 333 056	(1 575 334)	12 333 056	(1 575 334)	12 333 056	(1 575 334)	12 333 056	(1 575 334)
задолженность дольщиков	668 086	1 718 550	4 171 202	-	481 850	(5 843)	(1 113 715)	-	709	(5 843)	36 221	(5 134)	36 221	(5 134)	36 221	(5 134)	36 221	(5 134)	36 221	(5 134)
прочие	1 883 696	3 858 774	6 794 738	(142 308)	6 794 738	(142 308)	(8 807 594)	-	2 785	37 778	1 883 696	(139 523)	1 883 696	(139 523)	1 883 696	(139 523)	1 883 696	(139 523)	1 883 696	(139 523)
Итого	13 425 057	11 786 740	34 925 211	(2 027 417)	32 446 662	(1 928 077)	(29 876 381)	(22 623)	337 493	156 853	13 425 057	(2 027 417)	13 425 057	(2 027 417)	13 425 057	(2 027 417)	13 425 057	(2 027 417)	13 425 057	(2 027 417)

В составе краткосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2022 г. составляют 3 166 510 тыс. руб.

3.5.2. Просроченная дебиторская задолженность.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	1 689 924	-	2 027 417	-	1 934 920	-
в т.ч. (внз) покупатели		21 135	-	23 294	-	23 919	-
авансы выданные		1 575 334	-	1 858 757	-	1 761 850	-
прочие, в т.ч. задолженность дольщиков		93 455	-	145 366	-	149 151	-

3.5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец года
				поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления ³	погашение	списание на финансовый результат ⁴	перенос из долго- в краткосрочную задолженность	балансовая стоимость	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2022 г. 1 за 2021 г. 2	457 233	4 296 255	-	-	-	-	(114 308)	4 639 180
в т.ч. (внз) средства дольщиков и инвесторов			12 554 181	-	-	-	-	(12 096 948)	457 233	4 296 255
Итого			11 982 640	4 296 255	-	-	-	(11 982 640)	4 639 180	4 296 255

Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец года
			поступление	погашение	выбыло	
Прочие кредиторы	за 2022 г. 1	457 233	-	-	-	457 233
	за 2021 г. 2	571 541	-	-	-	571 541
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2022 г. 1	6 891 833	42 930 401	(42 192 933)	(67 259)	7 676 350
	за 2021 г. 2	7 191 220	31 643 799	(32 054 020)	(3 474)	6 891 833
в т.ч. (вкл) поставщики и подрядчики	за 2022 г. 1	721 217	26 014 689	(25 918 264)	-	817 642
	за 2021 г. 2	711 240	16 626 577	(16 615 400)	(1 200)	721 217
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	за 2022 г. 1	-	248 841	(187 922)	-	60 919
	за 2021 г. 2	-	214 954	(214 954)	-	-
задолженность по налогам и сборам	за 2022 г. 1	193 124	646 826	(828 637)	(1)	11 312
	за 2021 г. 2	98 973	488 602	(394 451)	-	193 124
связаны полученные	за 2022 г. 1	49 252	596 355	(613 398)	(2 684)	27 525
	за 2021 г. 2	193 412	1 431 072	(1 572 958)	(2 274)	49 252
задолженность по оплате финансового вложения	за 2022 г. 1	-	-	-	-	-
	за 2021 г. 2	3 950 000	-	(3 950 000)	-	-
Прочие кредиторы	за 2022 г. 1	5 928 240	15 423 690	(14 642 712)	(64 574)	6 758 952
	за 2021 г. 2	2 237 595	12 882 594	(9 306 257)	-	5 928 240
Итого	за 2022 г. 1	7 349 066	47 226 656	(42 192 933)	(67 259)	12 315 530
	за 2021 г. 2	19 745 401	31 643 799	(32 054 020)	(3 474)	7 349 066

тыс. руб.

Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец года
			поступление	погашение	выбыло	
средства долициков и инвесторов	за 2022 г. 1	20 930 663	481 342	(11 048 469)	-	10 363 536
	за 2021 г. 2	13 893 110	4 171 202	(9 116 289)	-	20 930 663
Итого	за 2022 г. 1	20 930 663	481 342	(11 048 469)	-	10 363 536
	за 2021 г. 2	13 893 110	4 171 202	(9 116 289)	-	20 930 663

3.5.4. Заёмные средства и эмггированные 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
			Поступление	Курсовая разница (положительная "-", отрицательная "+, -")	Возвращено	
Всего заёмных средств	5500	31 807 752	13 549 757	-	(9 029 309)	36 328 200
в т.ч.						
Займы полученные	5591	31 807 752	2 701 565	-	(9 029 309)	25 480 008
Кредиты полученные	5592	-	10 848 192	-	-	10 848 192
Заёмные средства, доступные по условиям договоров займа, недолученные по сравнению с условиями Договора займа	5594	17 792 248	19 393 533	-	(13 549 257)	23 636 044
Кредиты, недолученные по сравнению с условиями кредитного договора		2 292 248	9 029 309	-	(2 701 565)	8 619 992
Кредиты, недолученные по сравнению с условиями кредитного договора		15 500 000	10 364 244	-	(10 848 192)	15 016 052
Итого		31 807 752	13 549 757	-	(9 029 309)	36 328 200
в т.ч.						
Займы полученные		31 807 752	2 701 565	-	(9 029 309)	25 480 008
Кредиты полученные		-	10 848 192	-	-	10 848 192
Заёмные средства, доступные по условиям договоров займа, недолученные по сравнению с условиями Договора займа		17 792 248	19 393 533	-	(13 549 257)	23 636 044
Кредиты, недолученные по сравнению с условиями кредитного договора		2 292 248	9 029 309	-	(2 701 565)	8 619 992
Кредиты, недолученные по сравнению с условиями кредитного договора		15 500 000	10 364 244	-	(10 848 192)	15 016 052

тыс. руб.

Проценты по кредитам и займам

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Отчислено на прочие расходы	Включено в состав стоимости активов	Курсовые разницы ("положительная", отрицательная - "+/-") и корректировки	Учтено, в т.ч. зачётно	Тыс. руб.	Остаток на конец года
Проценты по займам	5497	2 508 093	3 723 042	-	-	(4 870 686)	1 360 449	
Проценты по кредитам	5498	-	-	207 436	-	-	207 436	
Итого проценты к уплате:	5499	2 508 093	3 723 042	207 436	-	(4 870 686)	1 567 885	

3.6. Доходы и расходы

3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

В Обществе применяется методология начисления выручки при наличии условий для ее признания в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99) и учетной политикой.

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2022 г. ¹	2021 г. ²	Изменение	Комментарий к изменениям
Долевое строительство, передача дольщикам	5601	10 988 655	9 127 197	1 861 458	Стоимость переданных объектов долевого участка больше в 2022 г., чем в 2021 г.
Оказание услуг по договорам поручения, агентским договорам, прочих услуг, работ	5602	320 780	554 571	(233 791)	В 2022 г. снизилось количество сделок, заключенных в рамках договоров с аффилированными застройщиками.
Реализация недвижимости жилой (НДС не облагается)	5604	110 785	210 065	(99 280)	В 2022 г. снизился спрос населения на сделки по купле-продаже недвижимости
Реализация недвижимости нежилой (НДС облагается)	5605	205 379	1 142 357	(936 978)	В 2022 г. снизился спрос населения на сделки по купле-продаже недвижимости
Услуги технического заказчика	5606	413 780	248 317	165 463	В 2022 г. Общество заключило договоры по новым строительным объектам, а также увеличило стоимость услуг по действующим договорам
Итого:	5609	12 039 379	11 282 507	756 872	

3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

Управленческие расходы в 2022 г. учитываются на сч. 26 "Общехозяйственные расходы (подлежащие распределению)" без распределения по объектам строительства. По завершении расчетного периода (месяца) расходы, накопленные на сч. 26 распределяются пропорционально: затратам на строительство, учтенным на сч. 08.33.1 (распределение на сч. 08.33.2), 08.33.4 (распределение на сч. 08.33.4); прямым затратам, учтенным на сч. 20.01.1 (распределение на сч. 90.08), 20.01.2 (распределение на сч.20.01.2).

Коммерческие расходы организации списываются в конце периода в себестоимость продаж.

Наименование показателя	Код	2022 г. ¹	2021 г. ²	Изменение	Комментарий к изменениям	Тыс. руб.
Материальные затраты	5610	3 887	1 601	2 286	Доля материальных затрат в 2022 г., приходящихся на затраты по реализации, увеличилась по сравнению с 2021г.	
Расходы на оплату труда	5620	305 374	182 241	123 133	Увеличилась сумма ФОТ в 2022г., а также доля ФОТ в составе расходов по деятельности, не относящейся к девелоперской	
Отчисления на социальные нужды	5630	74 743	44 571	30 172	Увеличилась доля отчислений с ФОТ в составе расходов по деятельности, не относящейся к девелоперской пропорционально размеру ФОТ	
Амортизация	5640	5 480	4 177	1 303	Увеличилась доля амортизации, относящаяся на реализацию прочих услуг и услуг технического заказчика	
Затраты на строительство, агентское и комисионное вознаграждение	5650	8 139 813	7 145 879	993 934	Увеличилась стоимость долевого участка переданного дольщикам в 2022 г	
Себестоимость реализованной готовой продукции	5651	243 134	1 257 995	(1 014 861)	Снижение себестоимости готовой продукции связано со снижением физических объемов реализованных помещений	
Рекламные расходы, агентское и комисионное вознаграждение	5652	2 454	4 856	(2 402)	В 2022г. расходы на рекламу готовой продукции снизились по сравнению с 2021г.	
Прочие затраты	5659	1 248 718	1 755 322	(506 604)	В 2022г. в связи с завершением строительства ЖК "Лучи" увеличилась доля общехозяйственных затрат застройщика, включаемых в затраты	
Итого по элементам	5660	10 023 603	10 396 642	(373 039)	-	
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):	5670	(998 296)	(1 587 684)	589 388	Увеличение остатков незавершенного производства и готовой продукции в 2022г. связано с вводом корпусов 8 и 9 в ЖК "Лучи" и начальным этапом строительства новых объектов	
5680	-	-	-	-		
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	9 025 307	8 808 958	216 349		

Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы

В отчетном году организация не осуществляла мероприятия природоохранного назначения.

3.6.3. Прочие доходы

Наименование показателя	Код	2022 г. ¹	2021 г. ²	Тыс. руб.
Доходы от участия в других организациях	5691	-	-	5 100 000
Проценты к получению	5692	253 793	618 402	618 402
Арендная плата к получению		178 956	206 943	206 943
Восстановление резерва сомнительной дебиторской задолженности		17 932	4 934	4 934
Восстановление резерва под обесценение товарно-материальных ценностей		20 535	-	-

Наименование показателя	Код	2022 г. 1	2021 г. 2
Поступления от продажи материалов, долей и прочих активов		432 274	183 410
Прибыль от выбытия основных средств		3 035	1 937
Суммы списания кредиторской задолженности		67 258	3 474
Штрафы, пени, неустойки		78 888	21 265
Возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением обязательств		1 962	28 954
Прибыли прошлых лет		21 154	82 635
Курсовые разницы		84	-
Прочее	5690	4 707	16 427
Итого:		1 080 598	6 668 381

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2022 г. 1	2021 г. 2
Убыток от выбытия основных средств		-	3 263
Стоимость проданных (списанных) материалов, долей, прочих активов		438 106	142 015
Проценты к уплате	5693	3 723 042	3 035 530
Штрафы, пени, неустойки		698 132	245 513
Суммы списания дебиторской задолженности		20 851	3 704
Начисления резерва сомнительной дебиторской задолженности		234 928	132 142
Начисления резерва под обесценение финансовых вложений		-	445
Начисления резерва под обесценение товарно-материальных ценностей		-	1 574 700
Оплата банковских услуг		579	1 063
Убытки прошлых лет		128 855	98 300
Расходы, связанные с арендой		116 091	137 931
Курсовые разницы		-	90
Расходы по завершённым проектам		435 518	297 665
Налоги, госпошлины		49 519	84 390
Расходы на ведение судебных дел		15 493	2 481
Прочее		15 939	16 328
Итого:	5695	5 877 053	5 775 560

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г. 4	На 31 декабря 2021 г. 2	На 31 декабря 2020 г. 5
Всего		604 041	42 134	30 795

3.7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточные суммы	Остаток от на конец года
Оценочные обязательства	5700	787 184	1 515 672	(1 181 940)	(-)	1 120 916
в т.ч.:						
резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	63 170	99 566	(99 368)	(-)	63 368
резерв предстоящих расходов (СМР)	5704	724 014	1 416 106	(1 082 572)	(-)	1 057 548

тыс. руб.

тыс. руб.

3.8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г. 4	На 31 декабря 2021 г. 2	На 31 декабря 2020 г. 5	Срок действия обязательств на отчетную дату
Полученные - всего	5800	3 769 852	3 080 883	766 246	4
в т.ч.: (вид)					
полученные поручительства		3 532 655	2 771 604	547 239	25.07.2025

	1	2	3	4
полученная в залог недвижимость	234 367	306 449	213 683	31.05.2025
полученные банковские гарантии	2 830	2 830	5 324	10.06.2023
Выданные - всего	10 831 457	8 761 219	10 656 312	
выданные поручительства в т.ч. суржественные:	6 951 137	8 761 219	10 656 312	
ПАО Сбербанк России	1 107 628	-	-	22.12.2024
АО "Россельхозбанк" Санкт-Петербургский филиал	-	1 750 000	3 650 000	-
ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"	5 843 509	7 011 219	7 006 312	26.05.2023
залог земельных участков	3 880 320	-	-	
в т.ч.:				
кад.номер 77:07:0015006:1002, ипотека Сбербанк России, ПАО	3 247 161	-	-	23.09.2025
кад.номер 77:05:0007007-45, ипотека в Банк ВТБ, ПАО	633 159	-	-	31.12.2026

Имущество переданное в залог 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 с ПАО Сбербанк России отражено по стоимости в договорах ипотеки, передано в залог 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.

Условный доход по налогу на прибыль организации за отчетный период:
356 477 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	2022 г., тыс. руб.		2021 г., тыс. руб.	
		Разницы	ПНР (ПНД)	Разницы	ПНР (ПНД)
1	2	3	4	5	6
Постоянные разницы и ПНР (ПНД) за период	51001	(419 180)	(83 836)	(141 640)	(28 328)

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

Наименование показателя	Код	2022 г., тыс. руб.		2021 г., тыс. руб.	
		Разницы	Активы/ Обязательства	Разницы	Активы/ Обязательства
1	2	3	4	5	6
Налогооблагаемые временные разницы (ОНО) за период	51002	(6 550)	(1 310)	(72 465)	34 384
Вычитаемые временные разницы (ОНА) за период	51003	1 369 755	273 951	1 701 345	364 015
Отложенный налог на прибыль за период	51004	X	272 641	X	325 776

Примечание. Знак разницы, актива и обязательства совпадает со знаком в отчете 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	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Налоговый убыток по данным налоговой декларации, подлежащий переносу на будущее, по ст 283 НК РФ, убытки от реализации амортизируемого имущества	1	553 893	205 402	145 261
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	2	334 009	391 852	373 202
Товары отгруженные, без перехода права собственности	3	969	6 368	49 636
Резерв на обесценение материальных запасов	4	310 921	314 940	-
Оценочные обязательства	5	12 674	12 723	10 416

Оценка активов, в т.ч. внеоборотных	6	790	2 104	47
ИТОГО:	51010	1 213 256	933 389	578 562

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

Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)

тыс.руб.

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНО	Код	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Основные средства кроме лизингового имущества (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	1	5 319	749	754
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	2	6 803	2 521	3 420
Незавершённое производство, готовая продукция и материалы	3	1 036	193	255
Товары отгруженные, без перехода права собственности	4	1 909	4 123	36 853
Доходные вложения в материальные ценности	5	17 996	18 684	19 371
ИТОГО:	51020	33 063	26 270	60 653

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	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Уставный капитал	51101	1 500 057	1 500 057	1 500 057
Чистые активы	51102	10 207 285	11 689 205	7 928 718

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, %	
			31.12.2022	
1	ПАО "Группа ЛСР"	Основное общество	99,34%	
2	Молчанов Андрей Юрьевич	Бенефициарный владелец	50,10%	

В 2022г. операции с бенефициарным владельцем Молчановым А.Ю. не осуществлялись.

Финансовые вложения в контролирующие лица в 2022 г. отсутствуют.

Таблица 6.1.2. Инвестиции контролирующего лица в общество

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022	31.12.2021
		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
	ИТОГО:	5 066 448	5 066 448

Таблица 6.1.3. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022	Срок погашения по договору	31.12.2021	
		тыс. руб.		тыс. руб.	
Займы полученные					
Договор :	02-ЛЗ/2016	ПАО "Группа ЛСР"	1 554 462	31.12.2030	6 812 206
Договор :	01-ЛЗ/2017	ПАО "Группа ЛСР"	23 925 546	31.12.2030	24 995 546
	ИТОГО:	25 480 008		31 807 752	

Таблица 6.1.4. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2022 г.	2021 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	439 459	301 150
	ИТОГО:	439 459	301 150
Приобретение финансовых вложений	ПАО "Группа ЛСР"	500	-
	ИТОГО:	500	-
Проценты к уплате в составе прочих расходов	ПАО "Группа ЛСР"	3 723 042	2 710 679
	ИТОГО:	3 723 042	2 710 679
Прочие расходы	ПАО "Группа ЛСР"	83	-
	ИТОГО:	83	-

Таблица 6.1.5. Поручительства

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022	31.12.2021
		тыс. руб.	тыс. руб.
Поручительства выданные третьим лицам за связанную сторону	ПАО "Группа ЛСР"	6 951 137	7 011 219
	ИТОГО:	6 951 137	7 011 219

Таблица 6.1.6. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2021
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	50 270	-	50 270	4 531
	ИТОГО:	50 270	-	50 270	4 531
Проценты к уплате в составе прочих расходов	ПАО "Группа ЛСР"	1 360 449	-	1 360 449	2 508 093
	ИТОГО:	1 360 449	-	1 360 449	2 508 093

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2021
		тыс. руб.			тыс. руб.
Прочие расходы	ПАО "Группа ЛСР"	500	-	500	-
	ИТОГО:	500	-	500	-

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, %
			31.12.2022
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 с 11.11.2022г. - ГРН записи в ЕГРЮЛ 2227711675673 от 11.11.2022г., до 11.11.2022 г. - связанная сторона	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	31.12.2022	31.12.2021
			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	
	ИТОГО:		28 800 758	28 800 258

Таблица 6.2.3. Доходы от контролируемых лиц

Показатель	Связанная сторона	2022 г.	2021 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Выручка (без НДС)	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"	402 228	556 828
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Пространство"	36 251	4 590
	ИТОГО:	438 478	561 418
Доходы от участия	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"	-	5 500 000
	ИТОГО:	-	5 500 000
Прочие доходы	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"	390	195
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Пространство"	-	203
	ИТОГО:	390	398

Таблица 6.2.4. Расходы и закупки от контролируемых лиц

Показатель	Связанная сторона	2022 г.	2021 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"	8 750	6 300
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Пространство"	42	-
	ИТОГО:	8 792	6 300

Таблица 6.2.5. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2021
		тыс. руб.			тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"	40 268	-	40 268	106 960
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Пространство"	26 009	26 009	-	5 508
	ИТОГО:	66 277	26 009	40 268	112 468

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2021
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение финансовых вложений	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"	493	-	493	103
	ИТОГО:	493	-	493	103
Прочие расходы	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"	11 087	-	11 087	18 419
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Пространство"	17 145	17 145	-	13 828
	ИТОГО:	28 232	17 145	11 087	32 247
Задолженность по выплате дивидендов	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"	-	-	-	670 000
	ИТОГО:	-	-	-	670 000

Таблица 6.2.6. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2021
		тыс. руб.			тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"	206	-	206	206
	ИТОГО:	206	-	206	206
Прочие расходы	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"	4 221 063	-	4 221 063	4 285 980
	ИТОГО:	4 221 063	-	4 221 063	4 285 980
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Пространство"	50	-	50	-
	ИТОГО:	50	-	50	-

Таблица 6.2.7. Поручительства

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022	31.12.2021
		тыс. руб.	тыс. руб.
Поручительства выданные третьим лицам за связанную сторону	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"	-	1 750 000
	ИТОГО:	-	1 750 000

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, отраженной в разделах 6.1 и 6.2 Пояснений.

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" (связанная сторона с 27.10.2022г.)
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"

№	Связанная сторона
16	ООО "ЛСР"
17	ООО "Оникс"
18	ООО "Приморская"
19	ООО "Специализированный застройщик "Соймоновский, 3"
20	ООО "Соймоновский" (связанная сторона до 02.08.2022г.)
21	ООО "Форт-Инвест"

Таблица 6.3.2. Финансовые вложения в предприятия Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022	31.12.2021
		тыс. руб.	тыс. руб.
Займы выданные	ООО "Ленинградка 58"	-	954 275
	ИТОГО:	-	954 275

Таблица 6.3.3. Доходы от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2022 г.	2021 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Выручка (без НДС)	ООО "Ленинградка 58"	15 734	52 392
	ООО "Великан-XXI век"	35	18 892
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"	74 738	21 018
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Лучи"	35 325	27 418
	АО "А Плюс Естейт"	6 578	989
	ООО "СЗ "Борисовские Пруды"	101 484	7 000
	ООО "ЛСР. Коворкинг"	-	497 500
	ООО "Приморская"	2 000	65
	АО "Санаторий "Волна"	1 500	-
	АО "Пансионат "Кристалл"	1 500	-
	ООО "ЗИЛ Восток"	333	-
	ООО "ЗИЛАРТ Молл"	833	-
	ООО "Соймоновский"	27 917	561
	ИТОГО:	267 977	625 834
Проценты к получению	ООО "Великан - XXI век"	-	6 625
	ООО "Ленинградка 58"	11 785	63 037
	ИТОГО:	11 785	69 662
Прочие доходы	ООО "ЛСР"	11 824	2 400
	ООО "Великан - XXI век"	-	210
	ООО "Ленинградка 58"	4 733	200
	ООО "Горки Лэйк"	-	213
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Лучи"	42 424	215
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"	202 545	326
	ООО "СЗ "Борисовские Пруды"	2 250	31
	ООО "ЗИЛАРТ Молл"	-	156
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Квартал"	-	52
	ООО "ЛСР. Коворкинг"	-	17
	ООО "Оникс"	-	16
	ООО "Специализированный застройщик "Соймоновский, 3"	177 046	329
	ООО "Приморская"	1 377	-
	АО "Санаторий "Волна"	167	-
	АО "Пансионат "Кристалл"	167	-
	ООО "Форт-Инвест"	86	1

Прочие доходы	ООО "Соймоновский"	167	179
	ИТОГО:	442 785	4 344

Таблица 6.3.4. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2022 г.	2021 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "А Плюс Естейт"	113 488	117 797
	АО МТО "АРХПРОЕКТ"	1 214	-
	ООО "ЛСР"	159 893	131 768
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Лучи"	16	8
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"	200	-
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Квартал"	1 013	-
	ИТОГО:	275 824	372 072
Приобретение материальных внеоборотных активов	ООО "ЛСР"	5 000	-
	ИТОГО:	5 000	-
Прочие расходы	АО "А Плюс Естейт"	334	7 116
	ИТОГО:	334	7 116

Таблица 6.3.5. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2021
		тыс. руб.			тыс. руб.
Релиализация товаров, работ, услуг	ООО "Великан - XXI век"	-	-	-	6 266
	ООО "Ленинградка 58"	16 831	-	16 831	328 288
	ООО "Горки Лэйк"	-	-	-	276
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Лучи"	8 542	-	8 542	11 073
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"	71 346	-	71 346	22 819
	АО "А Плюс Естейт"	-	-	-	400
	ООО "СЗ "Борисовские Пруды"	37 913	-	37 913	8 424
	ООО "ЗИЛ Восток"	400	-	400	-
	ООО "ЗИЛАРТ Молл"	500	-	500	37
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Квартал"	-	-	-	62
	ООО "ЛСР. Коворкинг"	-	-	-	7
	ООО "Оникс"	-	-	-	13
	ООО "Специализированный застройщик "Соймоновский, 3"	10 000	-	10 000	345
	ООО "Соймоновский"	-	-	-	889
	ООО "Приморская"	278	-	278	79
	ИТОГО:	145 810	-	145 810	378 978
	Приобретение материальных внеоборотных активов	ООО "Ленинградка 58"	-	-	-
ИТОГО:		-	-	-	9 720
Проценты к получению	ООО "Ленинградка 58"	-	-	-	150 693
	ИТОГО:	-	-	-	150 693
Прочие расходы	ООО "ЛСР"	12	-	12	12
	ООО "СЗ "Борисовские Пруды"	170	-	170	-
	ООО "ЗИЛ Восток"	14 833	-	14 833	-
	ООО "Великан - XXI век"	-	-	-	1 547
	ООО "Ленинградка 58"	8 716	-	8 716	66 148
	АО "ЛСР. Краны-СЗ"	-	-	-	21
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"	459 353	-	459 353	102 669

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2021
		тыс. руб.			тыс. руб.
Прочие расходы	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Лучи"	187 093	-	187 093	244 436
	ООО "Приморская"	5 230	-	5 230	42 950
	АО "А Плюс Естейт"	-	-	-	10 698
	ООО "Специализированный застройщик "Соймоновский, 3"	34 106	-	34 106	-
	ИТОГО:	754 439	-	709 513	513 042

Таблица 6.3.6. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2021
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "А Плюс Естейт"	110	-	110	12 492
	ООО "ЛСР"	16 123	-	16 123	169
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"	677	-	677	-
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Лучи"	173	-	173	173
	ИТОГО:	17 083	-	17 083	12 834
Реализация товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	240	-	240	240
	АО "А Плюс Естейт"	-	-	-	12 647
	ИТОГО:	240	-	240	12 887
Прочие расходы	ООО "Ленинградка 58"	462	-	462	462
	АО "А Плюс Естейт"	116 083	-	116 083	-
	ООО "ЗИЛАРТ Молл"	12 023	-	12 023	-
	ООО "Великан - XXI век"	-	-	-	50
	ООО "Специализированный застройщик "Соймоновский, 3"	22 418	-	22 418	50
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"	5 013	-	5 013	-
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Лучи"	192 632	-	192 632	735
	ИТОГО:	348 631	-	348 631	1 297

6.4. Связанные стороны через акционеров

Таблица 6.4.1. Связанные стороны через акционеров Группы ЛСР

№	Связанная сторона	Характер отношений
1	ООО "Нд Эксплуатация"	связанная сторона (через бенефициарного владельца Молчанова А.Ю.)
2	ООО "ДО Эксплуатация"	связанная сторона (через бенефициарного владельца Молчанова А.Ю.)
3	Мавляров Х.Д.	член правления основного общества - ПАО "Группа ЛСР"

Таблица 6.4.2. Доходы от лиц, связанных через акционеров Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2022 г. тыс. руб.	2021 г. тыс. руб.
Прочие доходы	ООО "Нд Эксплуатация"	-	340
	ООО "ДО Эксплуатация"	-	330
	Мавляров Х.Д.	-	7 500
	ИТОГО:	-	8 170

Таблица 6.4.3. Расходы и закупки от лиц, связанных через акционеров Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2022 г. тыс. руб.	2021 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "Нд Эксплуатация"	11	723
	ИТОГО:	11	723

Показатель	Связанная сторона	2022 г. тыс. руб.	2021 г. тыс. руб.
Прочие расходы	ООО "Нд Эксплуатация"	9	28
	ИТОГО:	9	28

Таблица 6.4.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2021
		тыс. руб.			тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	ООО "Нд Эксплуатация"	-	-	-	68
	ООО "ДО Эксплуатация"	-	-	-	66
	ИТОГО:	-	-	-	134
Приобретение материальных внеоборотных активов	Мавляров Х.Д.	-	-	-	9 000
	ИТОГО:	-	-	-	9 000

6.5. Основной управленческий персонал

Под основным управленческим персоналом организации понимаются руководители (генеральный директор, иные лица, осуществляющие полномочия единоличного исполнительного органа организации), их заместители, члены коллегиального исполнительного органа, члены совета директоров (наблюдательного совета) 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. Основной управленческий персонал

№	Связанная сторона	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения	189 884
	ВСЕГО:	189 884

7. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности

Общую ответственность за создание системы управления рисками в Обществе и контроль за её эффективностью несёт руководство Общества.

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

- выявления и анализа рисков;
- определения допустимых значений рисков;
- определения соответствующих механизмов контроля и мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений.

В соответствии принятыми Правилами внутреннего контроля Общество 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 своевременного принятия управленческих решений в связи с изменениями рыночных условий, влияющих на хозяйственную деятельность Общества.

Общая информация о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности Общества

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

7.1. Финансовые риски:

7.1.1. 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 общества или на стоимость имеющихся у него 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.

7.1.2. 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).

7.1.3. Риск ликвидности - это риск того, что Общество столкнется с трудностями при выполнении своих обязательств, связанных с финансовыми обязательствами, погашаемыми денежными средствами или иным финансовым активом. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы гарантировать насколько это возможно, постоянное наличие у Общества 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 Общества.

7.2. Иные виды рисков:

7.2.1. Правовые риски связаны с изменением в основном валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства.

7.2.2. Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионах, в которых организация осуществляет обычную деятельность.

В 2022 г. на деятельность Общества оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Вместе с тем, эти обстоятельства не имели существенных последствий и не повлияли на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

7.2.3. Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков Общества вследствие негативного представления в средствах массовой информации о качестве реализуемой им продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участии в ценовом сговоре и т.п.

7.1.1. РЫНОЧНЫЙ РИСК

Общество не имеет обязательств в валюте.

Общество анализирует подверженность к следующим видам рыночных рисков :

- риск изменения процентной ставки.

Общество анализирует подверженность риску изменения процентной ставки только в той степени, в которой он может оказать влияние на величину чистой прибыли Общества 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). Руководство Общества не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Общества между займами с фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов, Руководство решает вопрос о том, какая ставка процента - фиксированная или переменная - будет более выгодной для Общества на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, на основе собственных профессиональных суждений.

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

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

7.1.2.1. Торговая дебиторская задолженность

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

Наименование показателя	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.
Торговая дебиторская задолженность	377 287	776 496

Из общей балансовой стоимости дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2022 года, на долю наиболее значительного покупателя ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие" приходится 71 346 тыс.рублей.

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

Наименование показателя	на 31.12.2022г. (тыс. руб.)	Обесценение на 31.12.2022г. (тыс.руб.)	на 31.12.2021г. (тыс.руб.)	Обесценение на 31.12.2021г. (тыс.руб.)
Не просроченная	16 761 340	-	11 397 640	-
Просроченная свыше 180 дней	1 689 924	(1 689 924)	2 027 417	(2 027 417)
ИТОГО	18 451 264	(1 689 924)	13 425 057	(2 027 417)

Убыток от обесценения на 31 декабря 2022 года относится, в основном, к авансированию подрядных организаций. Общество полагает, что необесцененная задолженность, просроченная не более чем на 180 дней, может быть взыскана.

Общество создает резерв под обесценение, который отражает его оценку убытков в отношении дебиторской задолженности и вложений. Этот оценочный резерв представляет собой убыток, относящийся к рискам, являющимися значительными по отдельности.

Сумма обесцененной торговой дебиторской задолженности в составе резерва по сомнительным долгам на отчетную дату составила 21 135 тыс.руб.

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

Наименование показателя	Изменение суммы резерва (тыс.)	
	за 2022 год	за 2021 год
Баланс на начало периода	2 027 417	1 934 920
Увеличение резерва за период	234 928	132 142
Уменьшение резерва за счет списания долга	(554 469)	(34 710)
Восстановление резерва (погашение долгов)	(17 952)	(4 935)
Баланс на конец периода	1 689 924	2 027 417

7.1.2.2. Финансовые вложения

Общество не осуществляет вложения в котируемые на рынке ценные бумаги.

Общество контролирует кредитные риски в том числе путем проверки финансовых вложений на обесценение. По состоянию на 31.12.2022г. Общество подтвердило сумму резерва на обесценение финансовых вложений в размере 445 тыс. руб.

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

Наименование финансового актива	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.
Финансовые вложения (доли в УК ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М", ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Пространство")	28 800 759	28 800 259
Займы и права требования дебиторской задолженности	13 833	14 214
ИТОГО	28 814 592	28 814 473

7.1.3. РИСК ЛИКВИДНОСТИ

Несмотря на то, что в 2022 году получен убыток и показатель ликвидности демонстрирует неспособность погашать обязательства в срок, Руководство Общества полагает, что сможет найти дополнительные источники для покрытия дефицита денежных средств.

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

По состоянию на 31.12.2022 г. у Общества 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
Обеспеченные банковские кредиты:					
в руб.	10 848 192	-	10 848 192	-	10 848 192
Кредиторская задолженность:		7 676 350	342 925	-	8 019 275
		7 676 350	11 191 117	-	18 867 467

Показатели финансовой отчетности Общества, 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
Инфляционный риск	Изменение цены продаж продукции Общества 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 Обществом в Российской Федерации, по мнению Общества, характеризуется стабильностью и последовательным внедрением налоговых преференций для всех участников рынка. Общество не имеет просроченной задолженности по налогам и сборам в бюджеты всех уровней.

Общество не обладает информацией об изменении налогового законодательства, способного оказать существенное влияние на основную хозяйственную деятельность Общества в следующем налоговом периоде.

Принимая во внимание указанное, риски, связанные с изменением налогового законодательства, могут рассматриваться как минимальные в рамках деятельности Общества 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 Общества;

лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):

На дату окончания 2022 г. основная деятельность Общества не подлежит лицензированию. Общество не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).

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

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

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

7.2.1.2. Риски, связанные с деятельностью Общества

• с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество:

По состоянию на 31.12.2022г. Общество не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на его финансово-хозяйственную деятельность.

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

Общая сумма обязательств Общества из предоставленного им обеспечения с учетом ограниченной ответственности Общества по таким обязательствам третьих лиц, определяемым исходя из условий обеспечения и фактического остатка задолженности по обязательствам третьих лиц, составляет 10 835 782 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2022г. По мнению Общества, реализация риска ответственности Общества по данным обязательствам может оказать существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества в краткосрочной перспективе.

7.2.2. Страновые и региональные риски

Общество ведет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

По мнению Общества, 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 Общество.

Поскольку Общество не ведет свою предпринимательскую деятельность за границей, а импортные товары, работы и услуги не составляют значительной доли в себестоимости продукции Общества, постольку отсутствуют и риски, характерные для компаний, ориентированных на экспорт (импорт).

Регион, в котором Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, не является удаленным и труднодоступным. Влияние указанных рисков на деятельность Общества применительно к Российской Федерации и региону его деятельности оценивается как несущественное.

7.2.3. Репутационные риски

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

Репутационный риск наступает вследствие негативного представления о финансовом положении Общества.

Обществом по итогам отчетного года получен убыток до налогообложения от основной деятельности в размере 1 782 384 тыс. руб.

Общество разработало 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 2023 году передачи объектов долевого строительства ЖК Лучи корпусов 8 и 9, получение дивидендов от финансово успешного дочернего общества ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М".

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

8. События после отчетной даты

Произошли следующие события, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность:

№	Наименование события после отчетной даты	Денежная оценка, тыс. руб.	Дата события
1	Решение единственного участника ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М" № 1/2023 от 17.01.2023г о распределении прибыли единственному участнику	2 000 000	17.01.2023
2	Залог долей дочернего общества ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М" по договору № 223500/0220-17 от 15.02.2023г. с АО "Россельхозбанк"	28 800 258	15.02.2023

9. Информация по прекращаемой деятельности

Общество не имело в отчетном году прекращаемой деятельности.

10. Условные обязательства и условные активы

10.1. Условные обязательства по незавершённым судебным делам.

В настоящем разделе раскрываются существенные обязательства по незавершённым на 31.12.2022г. 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	Физ.лица-дольщики	2022	неустойка по причине несвоевременного исполнения условия договора долевого участия	56 059	31.12.2023	51%	-

10.2. Условные активы по незавершённым судебным делам.

В деятельности Общества не возникли условные активы.

11. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

В 2022 году не выявлено существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном году.

12. Изменение оценочных значений

В отчетном году изменены оценочные значения, влияющие на бухгалтерскую отчетность за будущие периоды:

1. сроки полезного использования основных средств.

В 2022 году проведена проверка элементов амортизации на соответствие условиям использования объектов основных средств. По результатам такой проверки изменены сроки полезного использования основных средств в соответствии с фактическими условиями эксплуатации объектов. В результате изменения сроков полезного использования основных средств, ожидается изменение амортизации с 01.01.2023 года.

Оценка влияния не производилась, в связи с несущественностью (основные средства составляют менее 10% от валюты баланса).

Изменение резерва по сомнительным долгам составило (337 493) тыс. руб.

Изменение резерва под обесценение ТМЦ составило (20 535) тыс. руб.

13. Участие в совместной деятельности

В 2022 году Общество совместной деятельности не вело.

Руководитель

Косарева Ю.Ю.

(подпись)

(расшифровка подписи)

по доверенности № 182 от 28.06.2022г., 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 27 марта 2023 г.

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

Бельковец Н.В.



Прошито и
пронумеровано 40

серия лист 06
25.04.2023 и

(дата и подпись)

