

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛСР. Развитие»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛСР. Развитие» (ОГРН 1197746563970), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности 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.

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.

Седова Влада Владимировна
Генеральный директор аудиторской организации
(ОРНЗ 21606079882)



Седова

Бериславская Елена Станиславовна
Руководитель задания по аудиту, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606079803)

Бериславская

Аудиторская организация:

общество с ограниченной ответственностью «Аудит-сервис СПб»,
190031, Санкт-Петербург, улица Казанская, дом 36, литера Б, помещение 18-Н, кабинет 428,
ОРНЗ 11606064748

19 апреля 2024

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНСна **31 декабря 2023 г.**

Организация: **Общество с ограниченной ответственностью
"Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Деятельность заказчика-застройщика,
генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности

ООО / частнаяЕдиница измерения: тыс. руб.Местонахождение (адрес) 115280 г. Москва, ул. Автозаводская, д. 22, эт. 2, пом. V, ком. 236

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту

Да

Наименование аудиторской организации

ООО "Аудит-сервис СПб"

Идентификационный номер налогоплательщика

аудиторской организации

Основной государственный регистрационный номер

аудиторской организации

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

КОДЫ

0710001

31 | 12 | 2023

41549382

9725020924

71.12.2

12300/16

384

ИНН

7838031176

ОГРН

1147847556592

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5100	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200, 5240	Основные средства, в том числе:	1150	10 919	9 170	881
	<i>авансы на осуществление капитальных вложений</i>	11501	-	6 980	-
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
5301	Финансовые вложения	1170	-	-	-
6001	Отложенные налоговые активы	1180	3 129	1 417	74
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	617	590	-
	Итого по разделу I	1100	14 665	11 177	955
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы, в том числе:	1210	23 070 228	13 520 307	5 079 532
	<i>сырье, материалы и другие аналогичные ценности</i>	12101	-	-	81
	<i>затраты в незавершенном производстве</i>	12102	15 557 849	6 368 439	1 435 543
	<i>в т.ч. по объектам долевого строительства</i>	121021	15 521 872	6 302 329	1 381 952
	<i>земельные участки под застройку</i>	12103	7 502 968	7 142 449	3 643 907
	<i>готовая продукция и товары для перепродажи</i>	12104	9 408	9 394	-
	<i>расходы будущих периодов</i>	12105	3	25	1
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	611	669	-
5501, 5510	Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	15 665 625	2 382 075	769 916
	<i>долгосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	12301	266 138	291 609	-
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	123011	266 138	291 609	-
	<i>долгосрочная задолженность долициков по договорам долевого участия</i>	12302	14 260 093	1 658 203	-
	<i>прочая долгосрочная задолженность</i>	12303	-	303 352	-
	<i>краткосрочная задолженность покупателей</i>	12304	42	19	-
	<i>краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	12305	842 181	118 737	1 291
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	123051	842 181	118 737	1 291
	<i>краткосрочная задолженность долициков по договорам долевого участия</i>	12306	-	11	768 352
	<i>прочая краткосрочная задолженность</i>	12307	297 171	10 144	273
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 043	1 284	546
5470	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	38 738 507	15 904 335	5 849 994
	БАЛАНС	1600	38 753 172	15 915 512	5 850 949

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	500	500	500
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	173 846	177 022	881
	Итого по разделу III	1300	174 346	177 522	1 381
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ обязательства				
5592, 5591	Заемные средства, в том числе:	1410	14 812 650	5 329 851	2 952 882
5592	<i>банковские кредиты</i>	14101	11 577 237	4 793 673	2 645 369
5591	<i>займы</i>	14102	1 971 501	464 500	132 894
	<i>задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	14103	1 263 912	71 678	174 619
6002	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 058	1 433	74
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства, в том числе:	1440	20 168 838	6 830 669	1 900 000
	<i>средства дольщиков</i>	14401	14 260 093	1 658 203	-
	<i>поставщики и подрядчики</i>	14402	1 952 538	1 800 000	1 900 000
	<i>в т.ч. гарантийные удержания по договорам подряда</i>	144021	152 538	-	-
	<i>прочие кредиторы</i>	14403	3 956 207	3 372 466	-
	Итого по разделу IV	1400	34 983 546	12 161 953	4 852 956
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ обязательства				
5592	Заемные средства, в том числе:	1510	921 149	1 702 589	20
5591	<i>займы</i>	15101	892 329	1 422 631	-
5499	<i>задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	15102	28 820	279 958	20
5551, 5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	2 674 107	1 850 823	228 231
	<i>поставщики и подрядчики</i>	15201	431 303	291 533	125 032
	<i>в т.ч. гарантийные удержания по договорам подряда</i>	152011	413	-	-
	<i>задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	15202	7	10	-
	<i>задолженность по налогам и сборам</i>	15203	3 751	47 889	510
	<i>прочие кредиторы</i>	15204	2 239 046	1 511 391	102 689
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства, в том числе:	1540	24	22 625	9
	<i>резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	15401	24	20	9
	<i>резерв предстоящих расходов (СМР)</i>	15402	-	22 605	-
5575	Прочие обязательства, в том числе:	1550	-	-	768 352
	<i>средства дольщиков</i>	15501	-	-	768 352
	Итого по разделу V	1500	3 595 280	3 576 037	996 612
	БАЛАНС	1700	38 753 172	15 915 512	5 850 949



Руководитель

(подпись)

Косарева Ю.Ю.

Начальник отдела Б и НУ
направления «Девелопмент»
ДУиО

(подпись)

Шерстобоева В.М.

по доверенности № 21 от 22.12.2021г.,
выдана ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"

22 марта 2024 г.

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

Ткаченко И.А.

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация: **Общество с ограниченной ответственностью**
"Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности:

Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

ООО частная по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

КОДЫ

0710002

31 | 12 | 2023

44085606

9725020924

71.12.2

12300/16

384

Пояснения	Наименование показателя ²	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
5609	Выручка	2110	-	955 425
5600	Себестоимость продаж	2120	-	(732 485)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	222 940
5600	Коммерческие расходы	2210	(292)	(454)
5600	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(292)	222 486
5691	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5692	Проценты к получению	2320	70	566
5693	Проценты к уплате	2330	-	(135)
5690	Прочие доходы	2340	5 420	15
5695	Прочие расходы	2350	(9 165)	(2 704)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(3 967)	220 228
	Налог на прибыль	2410	791	(44 096)
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(295)	(44 080)
51010, 51020	в т.ч. отложенный налог на прибыль	2412	1 086	(16)
	Прочее	2460	-	9
	в т.ч. налог на прибыль по исправительным декларациям прошлых лет	2461	-	9
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(3 176)	176 141
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	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(3 176)	176 141
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный директор

Косарева Ю.Ю.

(подпись)

Начальник отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО

(подпись)

Шерстобоева В.М.

по доверенности № 21 от 22.12.2021г.,
выдана ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"

22 марта 2024 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО

(подпись)

Ткаченко И.А.



ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь - Декабрь 2023 г.

Форма по ОКУД 0710004

Дата (число, месяц, год) 31 | 12 | 2023

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик

по ОКПО 41549382

"ЛСР. Развитие"

ИНН 9725020924

Идентификационный номер налогоплательщика

по ОКВЭД 2 71.12.2

Вид экономической

деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКOPФ/OKPC 12300/16

Организационно-правовая форма/форма собственности: ООО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКЕИ 384

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021г.	3100	500	-	-	-	881	1 381
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3120	-	-	-	-	176 141	176 141
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	176 141	176 141
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 2022г.	3200	500	-	-	-	177 022	177 522
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	x		x	-	x
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(3 176)	(3 176)
убыток	3321	x	x	x	x	(3 176)	(3 176)
переоценка имущества	3322	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2023г.	3300	500	-	-	-	173 846	174 346

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменение капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	174 346	177 522	1 381

Руководитель


 Косарева Ю.Ю.
 (подпись) (расшифровка подписи)



22 марта 2024 г.

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

Начальник отдела Б и НУ направления «Девелопмент» ДУиО

по доверенности № 21 от 22.12.2021г.,
 выдана ООО "Специализированный застройщик "JCP.
 Развитие"


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



Ткаченко И.А.

Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный
 Организация застройщик "ЛСР. Развитие"
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального
 Организационно-правовая форма/форма собственности ООО / частная подрядчика
 Единица измерения: тыс. руб.

Коды	
0710005	Форма по ОКУД
31 12 2023	Дата (число, месяц, год)
41549382	по ОКПО
9725020924	ИНН
71.12.2	по ОКВЭД 2
12300/16	по ОКОПФ/ОКФС
384	по ОКЕИ

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За 2023 год	За 2022 год
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	66 055	957 861
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	11	957 301
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	217	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	прочие поступления	4119	65 827	560
	Платежи - всего	4120	(7 873 474)	(4 851 541)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(6 633 971)	(3 830 324)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(299)	(185)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(84 314)	(176 416)
	налога на прибыль организаций	4124	(43 778)	(65)
	налог на добавленную стоимость	4126	(914 168)	(181 521)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(81)	(46)
	прочие платежи	4129	(196 863)	(662 984)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(7 807 419)	(3 893 680)
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления – всего	4210	50 045	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	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	-	-
	от возврата предоставленных займов	4215	50 045	-
	от дивидендов и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4216	-	-
	от погашения депозитов, сроком более 90 дней	4217	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи – всего	4220	(5 031)	(8 123)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(5 031)	(8 123)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	предоставление займов другим лицам	4225	-	-
	на депозиты, сроков более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	45 014	(8 123)

Наименование показателя	Код	За 2023 год	За 2022 год
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления – всего	4310	10 109 882	7 190 425
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	10 109 882	7 190 425
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	(2 346 718)	(3 287 884)
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	(2 346 718)	(3 287 884)
на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	7 763 164	3 902 541
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	759	738
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 284	546
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 043	1 284
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Косарева Ю.Ю.
(подпись)
асшифровка подписи)

Начальник отдела Б и НУ
направления «Девелопмент» ДУиО

(подпись)

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

по доверенности № 21 от 22.12.2021г.,
выдана ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"

22 марта 2024 г.

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

Ткаченко И.А

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

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"

за 2023г.

1. Общие вопросы

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"

Сокращенное наименование: ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"

Место нахождения общества: Российская Федерация, г.Москва

Адрес юридического лица: 115280 г.Москва, ул. Автозаводская, д.22, эт.2, пом.V, ком. 236

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

Единственным участником Общества является ПАО "Группа ЛСР".

В 2023 году Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

Организация не является членом саморегулируемых организаций.

В 2023 году руководство текущей деятельностью Общества в соответствии с Решениями единственного участника № 3/2020 от 07.09.2020г. и №7/2023 от 04.09.2023 г. осуществлялось единоличным исполнительным органом.

Управление осуществлял: генеральный директор - Косарева Юлия Юрьевна.

У организации не было обособленных подразделений в 2023г.

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: **0,6 человек.**

Численность работающих на 31 декабря 2023 года: **9 человек.**

В 2023 году Общество осуществляло реализацию проекта строительства "Ильменский пр-д, вл.1, 4" с привлечением средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Проект рассчитан на долгосрочную перспективу. Продолжались работы по строительству жилого комплекса с подземной автостоянкой и сопутствующими инфраструктурными объектами (очередь 1, этап 1) с месторасположением: г. Москва, Ильменский проезд, земельные участки 4, 4/1 (разрешение на строительство от 18.07.2022 г. №77-131000-02033-2022), а также жилого комплекса с подземной автостоянкой и сопутствующими инфраструктурными объектами (очередь 1, этап 2) по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, земельные участки 4, 4/1 (разрешение на строительство от 26.10.2022г. №77-09-020492-2022). Средства дольщиков привлекаются с применением счетов эскроу. Строительство осуществляется с привлечением технического заказчика. Также в течение 2023 года Общество в целях реализации проекта строительства "Ильменский пр-д, вл.1, 4" продолжало подготовку к строительству многоквартирных жилых домов по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, вл. 1.

В 2023 г. Обществом был начат новый проект: строительство Многофункционального жилого комплекса с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ЮАО, Донской район, ул. Шаболовка, вл. 34 в рамках Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Срок получения разрешения на строительство объекта Обществом пока не определен.

2. Финансовые показатели деятельности

Таблица 2.1 Финансовые показатели деятельности организации

Формула расчёта	На конец года (за отчётный год)	На начало года (за предшеств. год)	Рекомендуемые значения (от и до)		Примечания
Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)					
капитал и резервы (стр.1300)/ валюта баланса (стр.1700)	0,0045	0,0112	0,5	0,7	Зависимость от заемных источников высокая. Низкое значение коэффициента связано с привлечением займов для осуществления в 2023г. проекта жилой застройки по адресу Москва, Ильменский пр., вл. 1, вл. 4, а также ЖК по адресу: г. Москва, ул. Шаболовка, 34.
Коэффициент финансовой зависимости					
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	222,28	89,65	1,4	2,0	Коэффициент финансовой зависимости показывает зависимость предприятия от привлеченных средств. В 2023 г. источником средств Общества были в основном заемные средства, объем которых значительно вырос по сравнению с 2022г.
Коэффициент соотношения заемных и собственных средств					
обязательства (стр.1400 + стр.1500)/ капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	221,28	88,65	0,7	1,0	Размер обязательств на рубль собственного капитала превышает рекомендуемые значения. Зависимость от привлечённых ресурсов усилилась в отчётном году.
Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)					
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	10,77	4,45	2,0	2,0	Предприятие способно погасить текущие обязательства за счёт текущих активов. Коэффициент увеличился в отчётном году.
Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности					
(краткосрочная ДЗ из стр.1230 +фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,317	0,036	0,8	1,0	Способность предприятия погасить немедленно текущие обязательства за счёт средств на счетах и поступлений по расчетам с дебиторами ниже рекомендуемого значения. Коэффициент увеличился в отчётном году.
Коэффициент абсолютной ликвидности					
(краткосрочные фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,0006	0,0004	0,2	0,2	Способность предприятия погасить немедленно краткосрочные обязательства за счёт средств на счетах и финансовых вложений ниже рекомендуемого значения. Коэффициент увеличился в отчётном году
Коэффициент устойчивости экономического роста					
чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал стр.1300 Баланс	1,00	1,00	0,4	0,6	Финансово-хозяйственная деятельность обеспечивает устойчивый экономический рост.

3. Бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет организации осуществляется ООО "ЛСР" в рамках договора на оказание услуг от 01.10.2019 г. № 80-ВУ.

Инвентаризация имущества, обязательств и ценностей, числящихся за балансом проведена перед составлением годовой бухгалтерской отчетности по состоянию на 31.12.2023г.

По результатам инвентаризации излишки и недостачи не выявлены.

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

Организацией ведется отдельный учет операций, подлежащих обложению НДС по различным ставкам (ст. 164 НК РФ), освобожденных от налогообложения (ст. 149 НК РФ) и не признаваемых объектом налогообложения (п. 2 ст. 146 НК РФ), а так же отдельный учет расходов, осуществляемых по операциям, подлежащим обложению НДС и освобожденным от налогообложения (ст. 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

В 2023 году у Общества отсутствуют нематериальные активы в собственности.

3.1.2. Нематериальные активы, полученные в пользование

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2023 г. ⁴	На 31 декабря 2021 г. ⁵
Нематериальные активы, полученные в пользование	5195	151 207	22 529
в т.ч. (вид НМА):			
товарные знаки		151 200	22 500
исключительные права на использование программных продуктов		7	29

3.2. Основные средства

При признании объектов основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. После признания объектов основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Данный способ оценки применяется ко всем группам основных средств. Организация применяет линейный способ начисления амортизации объектов основных средств в бухгалтерском учете. Срок полезного использования устанавливается исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных и других ограничений эксплуатации, 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 2023 году проведена проверка элементов амортизации на соответствие условиям использования объектов основных средств. По результатам такой проверки элементы амортизации, определенные при вводе в эксплуатацию основных средств, оставлены без изменений.

3.2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период				На конец года		
			первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶	поступило	выбыло объектов		начислено амортизации ⁶	переоценка		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶
						первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023 г. ¹	2 651	(461)	12 790	(-)	(-)	(4 061)	(-)	(-)	15 441	(4 522)
		за 2023 г. ²	999	(118)	1 652	(-)	(-)	(343)	(-)	(-)	2 651	(461)
в т.ч. (по группам):												
Здания и сооружения		за 2023 г. ¹	94	(29)	11 517	(-)	(-)	(2 974)	(-)	(-)	11 611	(3 003)
		за 2023 г. ²	94	(8)	-	(-)	(-)	(21)	(-)	(-)	94	(29)
Машины и оборудование		за 2023 г. ¹	723	(206)	500	(-)	(-)	(232)	(-)	(-)	1 223	(438)
		за 2023 г. ²	723	(61)	-	(-)	(-)	(145)	(-)	(-)	723	(206)
Прочие		за 2023 г. ¹	1 834	(226)	773	(-)	(-)	(855)	(-)	(-)	2 607	(1 081)
		за 2023 г. ²	182	(49)	1 652	(-)	(-)	(177)	(-)	(-)	1 834	(226)

На 31.12.2023г. у Общества отсутствуют не амортизируемые основные средства.

3.2.2. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2023 г. 1	2022 г. 2
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	1 773	-
в т.ч.			
Здания и сооружения		1 000	-
Прочие		773	-

3.2.3. Иное использование основных средств тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г. 4	На 31 декабря 2022 г. 2	На 31 декабря 2021 г. 5
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	1 876 871	1 686 473	495 549

Расходы на платежи по арендованному имуществу являются существенными в структуре расходов. По всем действующим договорам аренды предприятия капитализирует арендные платежи в составе затрат застройщика.

3.2.4. Прочие внеоборотные активы тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г. 4	На 31 декабря 2022 г. 2	На 31 декабря 2021 г. 5
Прочие активы по стр.1190 Баланса, всего:	5295	617	590	-
в т.ч.				
Незавершенные операции по созданию товарного знака		617	590	-

3.3. Финансовые вложения, денежные средства и эквиваленты

В 2023 году у Общества отсутствуют финансовые вложения .

3.3.1. Денежные средства и эквиваленты

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

На 31.12.2023 г. денежные эквиваленты у Общества отсутствуют.

3.3.2. В пользу организации открыты аккредитивы тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Получены аккредитивы	Переведены средства на счета эскроу	Отозваны аккредитивы	Остаток от на конец года	В т.ч. выполнены обязательства	Примечания (*)
Общая сумма:		-	2 806 029	(2 438 473)	(-)	367 556	-	
в т.ч. по договорам долевого участия		-	2 806 029	(2 438 473)	(-)	367 556	-	

3.3.3. Движение средств дольщиков на счетах эскроу

В 2023 году Общество ведет деятельность по договорам участия в долевом строительстве с использованием в расчетах счетов эскроу.

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

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года		Внесены средства на счета эскроу	Раскрыты счета эскроу	Возврат со счетов эскроу	Остаток от на конец года
		тыс. руб.	тыс. руб.				
Общая сумма:		504 818	(-)	8 692 209	(-)	-	9 130 451
в т.ч.:							
по договорам долевого участия		504 818	(-)	8 692 209	(-)	(66 576)	9 130 451

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;

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

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец года		Тыс. руб.
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления (минус возврат) и затраты	выбыло	себестоимость и ст-ть ВНА	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (выдачи)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	
Запасы - всего		13 520 307	(-)	9 611 746	(56 401)	(5 424)	(-)	X	23 075 652	(5 424)		
в т.ч. (группа, вид)		5 079 532	(-)	9 173 939	(733 164)	(-)	(-)	X	13 520 307	(-)		
сырье, материалы и другие аналогичные ценности		-	(-)	2 470	(2 470)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)		
затраты в незавершенном производстве		81	(-)	567	(648)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)		
земельные участки под застройку		6 368 439	(-)	9 248 750	(53 902)	(5 424)	(-)	(14)	15 563 273	(5 424)		
готовая продукция и товары для перепродажи		1 435 543	(-)	5 061 780	(-)	(-)	(-)	(128 884)	6 368 439	(-)		
расходы будущих периодов		7 142 449	(-)	360 519	(-)	(-)	(-)	(-)	7 502 968	(-)		
		3 643 907	(-)	4 111 536	(-)	(-)	(-)	(612 994)	7 142 449	(-)		
		9 394	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	14	9 408	(-)		
		-	(-)	(-)	(732 484)	(-)	(-)	741 878	9 394	(-)		
		25	(-)	7	(29)	(-)	(-)	(-)	3	(-)		
		1	(-)	36	(32)	(-)	(-)	(-)	25	(-)		

На 31.12.2023г. по строке 1210 бухгалтерского баланса "Запасы" по подстроке 12102 "затраты в незавершенном производстве" учтены расходы на строительство жилых объектов - 14239115 тыс. руб., НДС по расходам на строительство жилых объектов - 1282757 тыс. руб., затраты на строительство объектов инженерной и соц.инфраструктуры - 34536 тыс. руб., НДС по расходам на строительство объектов инженерной инфраструктуры - 6866 тыс. руб., по подстроке 12103 "земельные участки под застройку" - затраты по приобретению земельных участков под застройку и строений под снос - 7494277 руб, НДС по приобретению строений под снос - 8691 тыс. руб.

Общество провело проверку запасов на обесценение. Был начислен резерв под снижение стоимости ТМЦ на строящиеся объекты социальной инфраструктуры, подлежащие в будущем безвозмездной передаче в собственность г. Москвы, в размере 5424 тыс. руб.

3.4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря		Тыс. руб.
		2023 г. 4	2022 г. 3	
Запасы, находящиеся в залоге по договору, - всего	5445	9 253 693	13 197 676	3 420 112
земельные участки под застройку и строения под снос		6 095 368	10 011 764	3 416 840
прочие запасы и затраты		3 158 325	3 185 912	3 272

3.4.3. Расходы будущих периодов

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г. 4		На 31 декабря 2022 г. 2		На 31 декабря 2021 г. 5	
		3	3	25	1		
Расходы будущих периодов в составе запасов	5460						
в т.ч.: (группа, вид)							
неисключительные права на использование программных продуктов		3		25			
страховые полисы		-		-			

3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, заёмные средства

3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец года				
			На начало года		выбыло								на конец года				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате ковидных операций (сумма долга по среднему операционному)	поступление процентов, штрафы и иные начисления 8	погашение	списание на финансовый результат 8	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего:	5501	за 2023 г. 1	2 253 164	(-)	12 985 366	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
в т.ч.:	5521	за 2022 г. 2	-	(-)	2 262 714	-	(-)	(9 550)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
авансы выданные		за 2023 г. 1	291 609	(-)	340 449	-	(-)	(179 384)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
за 2022 г. 2					291 609												
задолженность дальних		за 2023 г. 1	1 658 203	(-)	12 601 890	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
за 2022 г. 2					1 658 203												
прочая дебиторская задолженность		за 2023 г. 1	303 352	(-)	43 027	-	(-)	(52 945)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
за 2022 г. 2					312 902			(9 550)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510	за 2023 г. 1	128 911	(-)	1 648 269	-	(-)	(1 117 756)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
за 2022 г. 2	5530		769 916	(-)	746 443	-	(-)	(1 387 448)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
в т.ч.:																	
покупатели		за 2023 г. 1	19	(-)	302	-	(-)	(279)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
за 2022 г. 2					19			(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
авансы выданные		за 2023 г. 1	118 737	(-)	1 560 934	-	(-)	(1 024 026)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
за 2022 г. 2			1 291	(-)	521 526	-	(-)	(404 080)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
задолженность дальних		за 2023 г. 1	11	(-)	-	-	(-)	(11)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
за 2022 г. 2			768 352	(-)	209 601	-	(-)	(977 942)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
прочие		за 2023 г. 1	10 144	(-)	87 033	-	(-)	(93 440)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
за 2022 г. 2			273	(-)	15 297	-	(-)	(5 426)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Итого	5500	за 2023 г. 1	2 382 075	(-)	14 633 635	-	(-)	(1 117 756)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
за 2022 г. 2	5520		769 916	(-)	3 009 157	-	(-)	(1 396 998)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

В составе долгосрочной дебиторской задолженности (авансы, выданные поставщикам) авансы на приобретение запасов на 31.12.2023 г. составляют 266138 тыс. руб.

В составе краткосрочной дебиторской задолженности (авансы, выданные поставщикам) авансы на приобретение запасов на 31.12.2023 г. составляют 842181 тыс. руб.

У Общества на 31.12.2023 г. отсутствует просроченная дебиторская задолженность.

3.5.2. Наличие и движение кредиторской задолженности

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец года
				поступление в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)?	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления?	погашение	выбыло		
							списание на финансовый результат?	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	
1	2	3	4	5	6	7			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023 г. ¹	6 830 669	14 555 721	-	(-)	(-)	(1 217 552)	20 168 838
в т.ч. (вид)	5571	за 2022 г. ²	1 900 000	5 488 506	-	(-)	(-)	(557 837)	6 830 669
средства дольщиков и инвесторов		за 2023 г. ¹	1 658 203	12 601 890	-	(-)	(-)	(-)	14 260 093
поставщики и подрядчики		за 2022 г. ²	-	1 658 203	-	(-)	(-)	(-)	1 658 203
прочие кредиторы		за 2023 г. ¹	1 800 000	152 538	-	(-)	(-)	(-)	1 952 538
		за 2022 г. ²	1 900 000	-	-	(-)	(-)	(100 000)	1 800 000
		за 2023 г. ¹	3 372 466	1 801 293	-	(-)	(-)	(1 217 552)	3 956 207
		за 2022 г. ²	-	3 830 303	-	(-)	(-)	(457 837)	3 372 466
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023 г. ¹	1 850 823	6 801 016	-	(7 195 284)	(-)	(1 217 552)	2 674 107
в т.ч. (вид)	5580	за 2023 г. ¹	996 583	5 546 047	-	(5 249 644)	(-)	(557 837)	1 850 823
поставщики и подрядчики		за 2023 г. ¹	291 533	5 085 465	-	(4 945 695)	(-)	(-)	431 303
задолженность перед персоналом организации		за 2022 г. ²	125 032	1 313 109	-	(1 246 608)	(-)	(100 000)	291 533
		за 2023 г. ¹	-	282	-	(282)	(-)	(-)	-
		за 2022 г. ²	-	185	-	(185)	(-)	(-)	-
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		за 2023 г. ¹	10	85	-	(88)	(-)	(-)	7
задолженность по налогам и сборам		за 2022 г. ²	-	56	-	(46)	(-)	(-)	10
средства дольщиков и инвесторов		за 2023 г. ¹	47 889	28 062	-	(72 200)	(-)	(-)	3 751
прочие кредиторы		за 2022 г. ²	510	234 697	-	(187 318)	(-)	(-)	47 889
		за 2023 г. ¹	768 352	187 072	-	(955 424)	(-)	(-)	-
		за 2022 г. ²	1 511 391	1 687 122	-	(2 177 019)	(-)	(1 217 552)	2 239 046
Итого	5550	за 2023 г. ¹	8 681 492	21 356 737	-	(7 195 284)	(-)	(457 837)	22 842 945
	5570	за 2022 г. ²	2 896 583	11 034 553	-	(5 249 644)	(-)	(-)	8 681 492

На 31.12.2023 у Общества просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

3.5.3. Заёмные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организация привлекает заёмные средства.

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Изменения за период			Итого	Остаток на конец года
			Поступление	Курсовая разница (положительная "++", отрицательная - "+-")	Возвращено		
Всего заёмных средств	5590	6 680 804	10 110 591	-	(2 350 328)	14 441 067	892 329
в т.ч.							13 548 738
Займы полученные	5591	1 887 131	2 236 786	(-)	(1 260 087)	2 863 830	282 154
Кредиты полученные	5592	4 793 673	7 873 805	(-)	(1 090 241)	11 577 237	610 175
Заемные средства, доступные по условиям договоров	5594	24 829 120	9 459 740	(-)	(12 740 592)	21 548 268	21 548 268
Кредиты, недополученные по сравнению с условиями кредитного договора		22 391 251	6 459 653	(-)	(10 373 806)	18 477 098	18 477 098
Займы, недополученные по сравнению с условиями договора займа		2 437 869	3 000 087	(-)	(2 366 786)	3 071 170	3 071 170

Состав заемных средств по состоянию на 31.12.2023 г.

Наименование кредитора	Реквизиты договора	Лимит по договору	Долг по договору на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Срок погашения по договору
ПАО "Сбербанк России"	Дог. об открытии кредитной линии №550B007BA от 15.08.2022 г.	11 776 455	5 466 434	14.08.2027 г.
ПАО "Сбербанк России"	Дог. об открытии кредитной линии №550B0091W от 19.09.2022 г.	12 908 469	4 617 013	18.09.2027 г.
ПАО "Сбербанк России"	Дог. об открытии кредитной линии №550B008M3 от 27.07.2023 г.	5 369 412	1 493 790	31.12.2026 г.
ПАО "Группа ЛСР"	Дог. займа №07-ПЗ/2019 от 20.11.2019 г.	3 195 000	1 366 231	30.06.2026 г.
ПАО "Группа ЛСР"	Дог. займа №04-ПЗ/2023 от 07.06.2023 г.	190 000	143 426	30.12.2026 г.
ПАО "Группа ЛСР"	Дог. займа №13-ПЗ/2022 от 04.10.2022 г.	2 550 000	1 354 173	30.12.2028 г.
Итого:		35 989 336	14 441 067	

Проценты по кредитам и займам

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Отпущено на прочие расходы	Включено в состав стоимости активов	Курсовые разницы (положительная "+", отрицательная - "-") и корректировки	Уплачено, в т.ч. зачётно	Остаток на конец года
Проценты по займам	5497	281 294	-	347 492	-	-	628 786
Проценты по кредитам	5498	70 342	-	677 917	-	(84 313)	663 946
Итого проценты к уплате:	5499	351 636	-	1 025 409	-	(84 313)	1 292 732

тыс. руб.

3.6. Доходы и расходы

3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	Код	2023 г. 1	2022 г. 2	Изменение	Комментарий к изменениям
Вознаграждение застройщика по непроизводственным помещениям	5601	-	321 899	(321 899)	В 2022г. получено разрешение на ввод в эксплуатацию ЖК Нахабино (жилые дома 1, 2, 3), осуществилась передача помещений дольщикам. В 2023 г. вводы объектов в эксплуатацию отсутствовали.
Возмещение затрат на строительство дольщиками	5602	-	633 526	(633 526)	-
Итого:	5609	-	955 425	(955 425)	

3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

Расходы застройщика, связанные с обеспечением его деятельности, понесенные до получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, учитываются на счете 25 «Общехозяйственные расходы», если их нельзя непосредственно отнести к конкретным объектам строительства (группам объектов строительства).

По завершении расчетного периода (месяца) расходы, накопленные на счете 25 «Общехозяйственные расходы», распределяются в дебет счета 08.33.2 «Затраты на оказание услуг застройщика (ДДУ)» по каждому объекту строительства пропорционально затратам на строительство, учтенным на счете 08.33.1 «Затраты на строительство (ДДУ)».

Для целей налогообложения все указанные расходы, распределяемые в дебет счета 08.33.2, признаются в составе прямых (п. 1 ст. 318 НК РФ).

Коммерческие расходы организации списываются в конце периода в себестоимость продаж.

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2023 г.	2022 г.	Изменение	Комментарий к изменениям
Стоимость реализованных товаров	5611	-	732 485	(732 485)	В 2022г. осуществлялась передача долишкам помещений в многоквартирных домах №1, 2, 3 ЖК "Нахабино", веденных в эксплуатацию в отчетном году. В 2023 году долишкам объекты не передавались.
Амортизация	5640	39	10	29	
Прочие затраты	5650	253	444	(191)	
Итого по элементам	5660	-	732 939	(732 647)	
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):	5670	-	-	-	
незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-	-	
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	292	732 939	(732 647)	

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	2023 г. ¹	2022 г. ²	тыс. руб.
Проценты к получению	5692	70	566	566
Арендная плата к получению		252	-	-
Поступления от продажи материалов		-	15	15
Списание резерва предвиденных расходов		2 518	-	-
Штрафы, пени, неустойки		2 650	-	-
Итого:	5690	5 490	581	581

3.6.4. Прочие расходы

Наименование показателя	Код	2023 г. ¹	2022 г. ²	тыс. руб.
Проценты к уплате	5693	-	135	135
Штрафы, пени, неустойки		795	100	100
Начисления резервов		5 424	-	-
По оплате банковских услуг		42	53	53
Убытки прошлых лет		356	1	1
Расходы по завершенным проектам		1 817	1 761	1 761
Налоги, госпошлины		517	625	625
Расходы по ведению судебных дел		210	-	-
Прочее		4	164	164
Итого:	5695	9 165	2 839	2 839

3.7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток от на конец года	тыс. руб.
Оценочные обязательства	5700	22 625	31	(9 498)	(13 134)	24	24
В т.ч.:							
резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	20	31	(27)	-	24	24
резерв предстоящих расходов (СМР)	5704	22 605	-	(9 471)	(13 134)	-	-

3.8. Обеспечения обязательств

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г. 4	На 31 декабря 2022 г. 2	На 31 декабря 2021 г. 5	Срок действия обязательства на отчетную дату
Полученные - всего	5800	3 000 000	-	-	
в т.ч.: (выд)					
Здания, помещения, полученные в залог от ООО "Реал Эстейт Кэпитал" УК Д.У.ЗПИФ недвижимости "Второй" по дог. ипотеки от 23.05.23 г. (проект "Шаболовка, 34")		3 000 000			31.01.2025
Выданные - всего	5810	13 971 674	13 197 676	3 420 112	
в т.ч.: (выд)					
выданные поручительства		4 717 981	-	-	
в т.ч. существующие:					
Поручительство за ПАО "Группа ЛСР" по дог. №0162-110319-РКЛ-ПЮЛ15 от 27.07.23 г.		4 717 981	-	-	24.12.2025
залог прочих активов		9 253 693	13 197 676	3 420 112	
в т.ч.: (выд)					
Земельный участок с КН 50:08:0050204:2081 под застройку для реализации проекта "Нахабино", переданный РСХБ в залог по дог. ипотеки (залога) земельного участка № 2035000/0107-7.10 от 19.10.2020г.		-	-	14 941	
Здания под снос для реализации проекта "Ильменский, вл. 4", переданные РСХБ в залог по дог. об ипотеке (залоге недвижимости) № 213500/0127-7.1 от 29.12.2021г.		-	-	467 818	
Право аренды земельного участка с КН 77:09:0002025:3 для реализации проекта "Ильменский, вл. 4", переданное РСХБ под залог по дог. об ипотеке (залоге недвижимости) № 213500/0127-7.1 от 29.12.2021г.		-	-	3 272	

<p>Земельные участки под застройку для реализации проекта "Ильменский, вл. 1", переданные в залог ООО "Реал Эстейт Кэпитал" УК Д.У.ЗПИФ Недвижимости "Второй" по дог. купли-продажи б/н от 24.12.2021г., в т.ч. - на 31.12.2022 г. - ЗУ с КН 77:09:0002030:55, переданный РСХБ в залог по дог. № 213500/0127-7.10 от 01.07.2022г., и ЗУ с КН 77:09:002030:45, переданный в залог РСХБ по договорам от 01.07.2022 №213500/0127-7.11/1 и №GR223500/002. На 31.12.23 г. с ЗУ с КН 77:09:002030:45 сняты залогов в пользу ООО "Реал Эстейт Кэпитал" и РСХБ, оформлен залог в пользу ПАО "Сбербанк" по договорам ипотеки от 30.10.2023 г. № 550В00КМЗ-И и №550G00KQK-И, с ЗУ с КН 77:09:0002030:55 снят залог в пользу РСХБ и оформлен залог в пользу ПАО "Сбербанк" по дог. ипотеки № 550В00КМЗ-И от 30.10.2023 г.</p>	2 913 691	2 991 851	2 934 081	24.03.2026
<p>Земельный участок с КН 77:09:0002030:5896 под застройку и здание под снос с КН 77:09:0002030:1016 для реализации проекта "Ильменский, вл. 1", переданные РСХБ в залог по дог. об ипотеке (залоге недвижимости) № 213500/0127-7.1/1 от 01.07.2022г.</p>		47 041		
<p>Земельные участки под застройку и здания под снос для реализации проекта "Ильменский, вл. 1", переданные РСХБ в залог по дог. об ипотеке (залоге недвижимости) № 213500/0127-7.11/1 от 01.07.2022г., а также в залог по дог. №GR223500/002 от 01.07.2022г. (кроме ЗУ с КН 77:09:0002030:45, переданного в залог также ООО "Реал Эстейт Кэпитал" УК Д.У.ЗПИФ Недвижимости "Второй" по дог. купли-продажи б/н от 24.12.2021г.)</p>		6 952 626		

<p>Земельный участок с КН 77:09:0002030:44 под застройку и здание под снос с КН 77:09:0002030:1020 для реализации проекта "Ильменский, вл. 1", переданные РСХБ в залог по дог. об ипотеке (залоге недвижимости) № 213500/0127-7.11/2 от 01.07.2022г.</p>		15 086	
<p>Здания под снос для реализации проекта "Ильменский, вл. 4" переданные ПАО "Сбербанк" в залог по дог. ипотеки № 550B007RA от 19.09.2022г.</p>	3 324	5 139	18.09.2027
<p>Право аренды земельного участка с КН 77:09:0002025:7434 для реализации проекта "Ильменский, вл. 4", переданное ПАО "Сбербанк" в залог по дог. ипотеки № 550B007RA от 19.09.2022г.</p>	3 138 325	3 185 912	18.09.2027
<p>Земельные участки для реализации проекта "Ильменский, вл. 1", переданные ПАО "Сбербанк" в залог по дог. ипотеки № 550B00KM3-И от 30.10.2023 г., кроме ЗУ с КН 77:09:0002030:55, находящегося в залоге у ООО "Реал Эстейт Капитал" УК Д.У.ЗПИФ недвижимости "Второй" по дог. купли-продажи б/н от 24.12.2021г. (также переданы в залог ПАО "Сбербанк" по дог. ипотеки № 550G00KQK-И от 30.10.2023 г., кроме ЗУ 77:09:0002030:10228, 77:09:0002030:10229)</p>	3 178 348		31.12.2026
<p>Здания под снос для реализации проекта "Ильменский, вл. 1", переданные ПАО "Сбербанк" в залог по дог. ипотеки № 550B00KM3-И от 30.10.2023 г. (также переданы в залог ПАО "Сбербанк" по дог. ипотеки № 550G00KQK-И от 30.10.2023 г., кроме зданий под снос с КН 77:09:0002030:1016, 77:09:0002030:1020).</p>	6		31.12.2026

Земельные участки и недвижимость, переданные в залог ПАО "Сбербанк России", переданы с возможностью их использования для ведения обычной деятельности Общества.

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:

(793) тыс. руб.

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

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

Наименование показателя	Код	2023 г., тыс. руб.		2022 г., тыс. руб.	
		Разницы	ПНР (ПНД)	Разницы	ПНР (ПНД)
1	2	3	4	5	6
Постоянные налоговые разницы и ПНР (ПНД) за период	51001	8	2	44	9

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

Наименование показателя	Код	2023 г., тыс. руб.		2022 г., тыс. руб.	
		Разницы	Активы / обязательства	Разницы	Активы / обязательства
1	2	3	4	5	6
Временные налогооблагаемые разницы и ОНО за период	51002	(3 126)	(625)	(265)	(53)
Временные вычитаемые разницы и ОНА за период	51003	8 558	1 712	265	(50)
Отложенный налог на прибыль за период	51004	X	-	X	-

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	2023 г.	2022 г.	2021 г.
Основные средства кроме лизинга (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	1	496	61	72
Незавершённое производство и готовая продукция	2	1 543	1 352	-
Резерв на предстоящую оплату отпусков	3	5	4	2
Резервы предстоящих расходов прочие (в т.ч. сезонные работы)	4	1 085		
ИТОГО:	6001	3 129	1 417	74

В настоящем разделе раскрывается состав строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса по видам разниц.

Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)

тыс.руб.

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНО	Код	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Основные средства кроме лизингового имущества (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	1	28	56	74
Незавершённое производство, готовая продукция и материалы	2	2 030	1 377	-
ИТОГО:	6002	2 058	1 433	74

5. Чистые активы

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

тыс.руб.

Наименование показателя	Код	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Уставный капитал	51101	500	500	500
Чистые активы	51102	174 346	177 522	1 381

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 г.
1	ПАО "Группа ЛСР"	Основное общество	100,00%
2	Физическое лицо	Бенефициарный владелец через ПАО "Группа ЛСР"	55,103%

В 2023 году операции с бенефициарным владельцем не осуществлялись.

Финансовые вложения в контролирующие лица на 31.12.2023 г. отсутствуют.

Таблица 6.1.2. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель		Связанная сторона	31.12.2023 г. тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2022 г. тыс. руб.
Займы полученные					
Договор :	07-ЛЗ/2019 от 20.11.19г.	ПАО "Группа ЛСР"	1 366 231	30.06.2026	1 422 631
Договор :	04-ЛЗ/2023 от 07.06.23г.	ПАО "Группа ЛСР"	143 426	30.12.2026	-
Договор :	13-ЛЗ/2019 от 04.10.22г.	ПАО "Группа ЛСР"	1 354 173	30.12.2028	464 500
ИТОГО:			2 863 830		1 887 131

Таблица 6.1.3. Заёмные средства, выданные контролирующим лицам

Показатель		Связанная сторона	31.12.2023 г. тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2022 г. тыс. руб.
Займы выданные					
Договор :	01-ЛЗ/2022 от 06.10.22г. (беспроцентный)	ПАО "Группа ЛСР"	237 505	30.12.2024	290 450
ИТОГО:			237 505		290 450

Таблица 6.1.4. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2023 г.	2022 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	151 200	22 500
	ИТОГО:	151 200	22 500
Проценты к уплате в составе прочих расходов	ПАО "Группа ЛСР"	134	134
	ИТОГО:	134	134
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	347 358	119 027
	ИТОГО:	347 358	119 027

Дебиторская задолженность контролирующих лиц на 31.12.2023 г. отсутствует.

Таблица 6.1.5. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023г.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2022г.
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	15 120	-	15 120	2 250
	ИТОГО:	15 120	-	15 120	2 250
Проценты по займам	ПАО "Группа ЛСР"	628 786	620 728	8 059	281 294
	ИТОГО:	628 786	620 728	8 059	281 294

6.2. Лица, контролируемые организацией

У Общества в 2023 году отсутствуют лица, контролируемые организацией.

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.

Таблица 6.3.1. Предприятия Группы ЛСР

№	Связанная сторона
1	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"
2	ООО "ЛСР"
3	АО "А Плюс Эстейт"

Таблица 6.3.2. Доходы от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2023 г.	2022 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Прочие доходы	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по компенсации затрат)	-	4 742
	ИТОГО:	-	4 742

Таблица 6.3.3. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2023 г.	2022 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	23 049	3 853
	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	304 886	74 771
	АО "А Плюс Эстейт"	317	317
	ИТОГО:	328 252	78 941
Прочие расходы	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по возмещаемым расходам)	79 645	1 073 713
	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по уступке прав и переводу обязательств)	2 541	159 746
	АО "А Плюс Эстейт" (расчеты по возмещаемым расходам)	-	446
	ИТОГО:	82 186	1 233 905

Таблица 6.3.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023 г.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2022 г.
		тыс. руб.			тыс. руб.
Прочие расходы	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по компенсации затрат)	677	-	677	5 690
	АО "А Плюс Эстейт"	11	-	11	-
	ИТОГО:	688	-	688	5 690

Таблица 6.3.5. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023 г.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2022 г.
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	81 867	-	81 867	71 336
	ООО "ЛСР"	1 777	-	1 777	385
	АО "А Плюс Эстейт"	11	-	11	-
	ИТОГО:	83 655	-	83 655	71 721
Прочие расходы	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по возмещаемым расходам)	201 896	-	201 896	299 615
	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по уступке прав и переводу обязательств)	-	-	-	159 748
	ИТОГО:	201 896	-	201 896	459 363

6.4. Связанные стороны через акционеров

Операций по данной группе компаний в 2023 г не было.

6.5. Основной управленческий персонал

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

Таблица 6.5. Вознаграждения, подлежащие выплате основному управленческому персоналу

№	Связанная сторона	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения	212
	ВСЕГО:	212

7. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности

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

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

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

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

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

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

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

Финансовые риски:

Рыночный риск - это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль организации или на стоимость имеющихся у 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.

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

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

Иные виды рисков:

Правовые риски связаны с изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства, др.

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

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

7.1.1. РЫНОЧНЫЙ РИСК

Организация не имеет обязательств в валюте, привлекает заемные средства.

Организация анализирует подверженность к следующим видам рыночных рисков:

- риск изменения процентной ставки

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

7.1.1.1. Риск изменения процентной ставки

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

7.1.2. КРЕДИТНЫЙ РИСК в основном связан с имеющейся у организации дебиторской задолженностью поставщиков по авансам выданным.

Степень подверженности организации кредитному риску зависит, в основном, от индивидуальных характеристик каждого контрагента.

7.1.2.1. Торговая дебиторская задолженность

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

Наименование показателя	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2023 г.	на 31.12.2022 г.
Внутренние продажи (в пределах РФ)	42	19

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

В тыс.руб.	на 31.12.2023 г.	Обесценение на 31.12.2023 г.	на 31.12.2022 г.	Обесценение на 31.12.2022 г.
Непросроченная	15 665 625	-	2 382 075	-
ИТОГО:	15 665 625	-	2 382 075	-

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

7.1.2.2. Финансовые вложения

Организация не осуществляет вложения в котируемые на рынке ценные бумаги.

7.1.3. РИСК ЛИКВИДНОСТИ

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

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

Ниже представлена информация на отчетную дату (31.12.2023 г.) 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:					
	№550B00KM3 от 27.07.2023 г.	-	1 493 791	-	1 493 791
	№550B007RA от 15.08.2022 г.	-	5 466 434	-	5 466 434
	№550B009IW от 19.09.2022 г.		4 617 013		4 617 013
Кредиторская задолженность		2 674 107	5 908 745	-	8 582 852
		2 674 107	17 485 983	-	20 160 090

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

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

Финансовый риск	Показатели финансовой отчетности и характер их изменения	Вероятность наступления
Инфляционный риск	Изменение цены продаж продукции организации и стоимости производства: влияние на выручку, себестоимость и чистую прибыль.	Умеренная
Риск роста процентных ставок	Рост расходов на обслуживание заёмных средств: влияние на чистую прибыль.	Высокая

7.2.1. ПРАВОВЫЕ РИСКИ

7.2.1.1. Риски, связанные с изменением законодательства

• с изменением налогового законодательства:

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

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

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

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

На дату окончания 2023 г. основная деятельность организации не подлежит лицензированию. Организация не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).

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

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

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

7.2.1.2. Риски, связанные с деятельностью организации

• с текущими судебными процессами, в которых участвует организация:

По состоянию на 31.12.2023 г. организация не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на ее финансово-хозяйственную деятельность.

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

Общая сумма обязательств организации из предоставленного им обеспечения, с учетом ограниченной ответственности по таким обязательствам третьих лиц, определяемым исходя из условий обеспечения и фактического остатка задолженности по обязательствам третьих лиц, составляет 4717981 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2023 г. По мнению организации, реализация риска ответственности по данным обязательствам не окажет существенного влияния на ее финансово-хозяйственную деятельность. Организация расценивает риск возможной ответственности по долгам третьих лиц как минимальный.

7.2.2. Страновые и региональные риски

Организация ведет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

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

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

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

7.2.3. Репутационные риски

Репутационный риск наступает вследствие негативного представления о финансовом положении организации.

Организацией по итогам отчетного года получен убыток размере 3967 тыс. руб. В дальнейшем Организация планирует получение прибыли от реализации проектов жилой застройки по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, вл. 1, вл. 4 с привлечением средств участников долевого строительства.

Организация входит в Группу ЛСР, объединяющую предприятия по производству строительных материалов, добыче и переработке нерудных ископаемых, оказанию механизированных услуг, девелопменту и строительству зданий. Длительная и успешная история Группы ЛСР позволяет сохранить доверие покупателей и заказчиков к организации.

8. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

9. Информация по прекращаемой деятельности

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

10. Условные обязательства и условные активы

Условные обязательства и условные активы отсутствуют на 31.12.2023 г.

11. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

В 2023 году Организацией не выявлено существенных ошибок.

12. Изменение оценочных значений

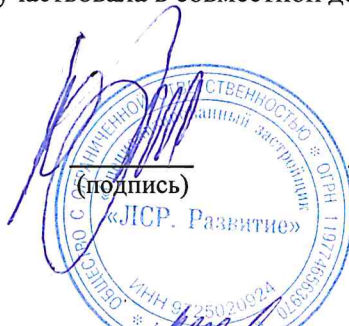
В 2023 году изменены оценочные значения, влияющие на бухгалтерскую отчетность отчетного периода:

- изменение (увеличение) резерва под снижение стоимости объектов незавершенного строительства составило 5424 тыс. руб.

13. Участие в совместной деятельности

В отчетном году Организация не участвовала в совместной деятельности.

Генеральный директор



(подпись)

Косарева Ю.Ю.

(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления
"Девелопмент" ДУиО



(подпись)

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)

по доверенности № 21 от 22.12.2021г.,
выдана ООО "Специализированный
застройщик "ИСП. Развитие"

22 марта 2024 г.

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



(подпись)

Ткаченко И.А.

(расшифровка подписи)

Прошито и
пронумеровано 32

Инициалы Ф.И.О. лист 2
19.04.2024

(дата и подпись)

