

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 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 общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛСР. Развитие» 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 не обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск не обнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

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

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

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

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

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

Генеральный директор (ОРНЗ 21606079882)



Седова Влада Владимировна

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

Аудиторская организация:

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

21 апреля 2023 года

Аудиторское заключение ООО «Аудит-сервис СПб» ОРНЗ 11606064748 о годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Развитие» за 2022 год

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2022 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 / частная

Единица 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

КОДЫ

0710001

Дата (число, месяц, год)

31 | 12 | 2022

по ОКПО

41549382

ИНН

9725020924

по ОКВЭД 2

71.12.2

по ОКОПФ/ОКФС

12300/16

по ОКЕИ

384

ИНН

7838031176

ОГРН

1147847556592

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	9 170	881	106
	авансы на осуществление капитальных вложений	11501	6 980	-	-
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
5301	Финансовые вложения	1170	-	-	-
51010	Отложенные налоговые активы	1180	1 417	74	21
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	590	-	-
	Итого по разделу I	1100	11 177	955	127
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы, в том числе:	1210	13 520 307	5 079 532	293 299
	сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	-	81	32
	затраты в незавершенном производстве	12102	6 368 439	1 435 543	225 165
	в т.ч. по объектам долевого строительства	121021	6 302 329	1 381 952	225 165
	земельные участки под застройку	12103	7 142 449	3 643 907	68 077
	готовая продукция и товары для перепродажи	12104	9 394	-	-
	расходы будущих периодов	12105	25	1	25
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	669	-	-
5501, 5510	Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	2 382 075	769 916	1 106 433
	долгосрочные авансы, выданные поставщикам	12301	291 609	-	-
	в т.ч. авансы на приобретение запасов	123011	291 609	-	-
	долгосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия	12302	1 658 203	-	-
	прочая долгосрочная задолженность	12303	303 352	-	-
	краткосрочная задолженность покупателей	12304	19	-	171
	краткосрочные авансы, выданные поставщикам	12305	118 737	1 291	1 015 777
	в т.ч. авансы на приобретение запасов	123051	118 737	1 291	1 015 777
	краткосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия	12306	11	768 352	90 106
	прочая краткосрочная задолженность	12307	10 144	273	379
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 284	546	929
5470	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	15 904 335	5 849 994	1 400 661
	БАЛАНС	1600	15 915 512	5 850 949	1 400 788

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	-	-	-
	Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)	1370	177 022	881	633
	Итого по разделу III	1300	177 522	1 381	1 133
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ обязательства				
5592, 5591	Заемные средства, в том числе:	1410	5 329 851	2 952 882	1 230 445
5592	банковские кредиты	14101	4 793 673	2 645 369	-
5591	займы	14102	464 500	132 894	1 137 908
	задолженность по процентам по кредитам и займам	14103	71 678	174 619	92 537
51020	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 433	74	21
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства, в том числе:	1440	6 830 669	1 900 000	90 106
	средства дольщиков	14401	1 658 203	-	90 106
	поставщики и подрядчики	14402	1 800 000	1 900 000	-
	прочие кредиторы	14403	3 372 466	-	-
	Итого по разделу IV	1400	12 161 953	4 852 956	1 320 572
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ обязательства				
5592	Заемные средства, в том числе:	1510	1 702 589	20	-
5591	займы	15101	1 422 631	-	-
5499	задолженность по процентам по кредитам и займам	15102	279 958	20	-
5551, 5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	1 850 823	228 231	79 080
	поставщики и подрядчики	15201	291 533	125 032	7 053
	задолженность перед государственными внебюджетными фондами	15202	10	-	-
	задолженность по налогам и сборам	15203	47 889	510	227
	прочие кредиторы	15204	1 511 391	102 689	71 800
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства, в том числе:	1540	22 625	9	3
	резерв предстоящей оплаты отпусков	15401	20	9	3
	резерв предстоящих расходов (СМР)	15402	22 605	-	-
5575	Прочие обязательства, в том числе:	1550	-	768 352	-
	средства дольщиков	15501	-	768 352	-
	Итого по разделу V	1500	3 576 037	996 612	79 083
	БАЛАНС	1700	15 915 512	5 850 949	1 400 788

Руководитель

(подпись)



Косарева Ю.Ю.

Начальник отдела Б и НУ
направления «Девелопмент»
ДУнО

(подпись)

Шерстобоева В.М.

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

27 марта 2023 г.

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

(подпись)

Ткаченко И.А

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за январь-декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

Организация:

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности:

ООО частная по ОКОПФ/ОКФС

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКЕИ

КОДЫ

0710002

31 | 12 | 2021

44085606

9725020924

71.12.2

12300/16

384

Пояснения	Наименование показателя ²	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
5609	Выручка	2110	955 425	-
5600	Себестоимость продаж	2120	(732 485)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	222 940	-
5600	Коммерческие расходы	2210	(454)	-
5600	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	222 486	-
5691	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5692	Проценты к получению	2320	566	5
5693	Проценты к уплате	2330	(135)	-
5690	Прочие доходы	2340	15	682
5695	Прочие расходы	2350	(2 704)	(367)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	220 228	320
	Налог на прибыль	2410	(44 096)	(73)
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(44 080)	(73)
51010, 51020	в т.ч. отложенный налог на прибыль	2412	(16)	-
	Прочее	2460	9	-
	в т.ч. налог на прибыль по исправительным декларациям прошлых лет	2461	9	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	176 141	247
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	176 141	247
	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 22.12.2021 г.,
выдана ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"

27 марта 2023 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО

Ткаченко И.А.

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь - Декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД	0710004
Дата (число, месяц, год)	31 12 2022
по ОКПО	41549382
ИНН	9725020924
по ОКВЭД 2	71.12.2
по ОКОПФ/ОКФС	12300/16
по ОКЕИ	384

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 / частная

Единица 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	500	-	-	-	633	1 133
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3120	-	-	-	-	248	248
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	248	248
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	500	-	-	-	881	1 381
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	176 141	176 141
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	176 141	176 141
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	-	-	-	-	-	-
убыток	3321	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3322	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x		x	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	x	-	-
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 2022г.	3300	500	-	-	-	177 022	177 522

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	177 522	1 381	1 133

Руководитель



Косарева Ю.Ю.

(подпись) (расшифровка подписи)

Начальник отдела Б и НУ направления
«Девелопмент» ДУиО

Шерстобоева В.М.

(подпись)

(расшифровка подписи)

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

27 марта 2023 г.

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

Ткаченко И.А.

Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2022 г.

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

Организация **застройщик "ЛСР. Развитие"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма/форма собственности

Единица измерения:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

ООО / частная

тыс. руб.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

Коды	
0710005	Форма по ОКУД
31 12 2022	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 2022 год	За 2021 год
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	957 861	825
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	957 301	-
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	825
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	прочие поступления	4119	560	-
	Платежи - всего	4120	(4 851 541)	(1 640 824)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 830 324)	(1 323 999)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(185)	(128)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(176 416)	(51 629)
	налога на прибыль организаций	4124	(65)	(82)
	налог на добавленную стоимость	4126	(181 521)	(262 875)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(46)	(39)
	прочие платежи	4129	(662 984)	(2 072)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 893 680)	(1 639 999)
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления – всего	4210	-	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	от процентов по долговым финансовым вложениям	4214	-	-
	от возврата предоставленных займов	4215	-	-
	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	(8 123)	(743)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(8 123)	(743)
	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	(8 123)	(743)

	Наименование показателя	Код	За 2022 год	За 2021 год
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления – всего	4310	7 190 425	3 504 794
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	7 190 425	3 504 789
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	5
	Платежи – всего	4320	(3 287 884)	(1 864 435)
	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	(3 287 884)	(1 864 435)
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 902 541	1 640 359
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	738	(383)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	546	929
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 284	546
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Косарева Ю.Ю.
асифровка 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"

27 марта 2023 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 2022г.

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 2022 году Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

Организация не является членом саморегулируемых организаций.

В 2022 году руководство текущей деятельностью Общества в соответствии с Решением единственного участника № 3/2020 от 07.09.2020г. осуществлялось единоличным исполнительным органом.

Управление осуществлял: генеральный директор - Косарева Юлия Юрьевна.

У организации не было обособленных подразделений в 2022г.

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: **0,5** человек.

Численность работающих на 31 декабря 2022 года: **8** человек.

В 2022 году Общество осуществляло реализацию проектов строительства многоквартирных жилых домов ЖК "Нахабино Ясное " по адресу: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павлово-Слободское, в районе д. Черная, ("Жилые дома 1,2,3 на земельном участке с кадастровым номером 50:08:005020462081") 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". 30.09.2022 г. получено разрешение на ввод объектов в эксплуатацию № RU50-08-22337-2022.

Также в течение 2022 года Общество в целях реализации проекта строительства "Ильменский пр-д, вл.1, 4" осуществляло подготовку к строительству многоквартирных жилых домов по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, вл. 1, вл. 4. 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". 18.07.2022 г. получено разрешение на строительство №77-131000-02033-2022 жилого комплекса с подземной автостоянкой и сопутствующими инфраструктурными объектами (очередь 1, этап 1) с месторасположением: г. Москва, Ильменский проезд, земельные участки 4, 4/1, а также разрешение на строительство от 26.10.2022г. №77-09-020492-2022 жилого комплекса с подземной автостоянкой и сопутствующими инфраструктурными объектами (очередь 1, этап 2) по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, земельные участки 4, 4/1.

В 2022 году произошли следующие изменения в Учетной политике:

1. Предприятие применяет ФСБУ 6/2020 "Основные средства", 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 ФСБб 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 пользования 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.

Изменения в Учетной политике произошли на основании Приказа № 01/04-27 от 30.12.2021г.

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)	0,0112	0,0002	0,5	0,7	Зависимость от заемных источников высокая. Низкое значение коэффициента связано с привлечением займов для осуществления строительства в 2022г. ЖК Нахабино Ясное и развитием проекта жилой застройки по адресу Москва, Ильменский пр., вл. 1, вл. 4, начатых в 2019 г.
Коэффициент финансовой зависимости					
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	89,65	4 236,75	1,4	2,0	Коэффициент финансовой зависимости показывает зависимость предприятия от привлеченных средств. В 2022 г. источником средств Общества были в основном заемные средства, объем которых значительно вырос по сравнению с 2021г.
Коэффициент соотношения заемных и собственных средств					
обязательства (стр.1400 + стр.1500)/ капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	88,65	4 235,75	0,7	1,0	Размер обязательств на рубль собственного капитала превышает рекомендуемые значения. Зависимость от привлечённых ресурсов в отчётном году снизилась.
Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общих, КОП)					
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	3,41	5,87	2,0	2,0	Предприятие способно погасить текущие обязательства за счёт текущих активов. Коэффициент снизился 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)	0,028	0,002	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)	0,0003	0,001	0,2	0,2	Способность предприятия погасить немедленно краткосрочные обязательства за счёт средств на счетах и финансовых вложений ниже рекомендуемого значения. Коэффициент снизился в отчётном году.
Коэффициент рентабельности основной деятельности					
прибыль от продаж стр.2200 / (затраты стр.2120 +стр.2210 +стр.2220 ОФР)	0,30	-	0,0	0,3	Ресурсы предприятия используются достаточно эффективно. Эффективность увеличилась в отчётном году

Коэффициент устойчивости экономического роста					
чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал стр.1300 Баланс	1,00	0,64	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. Финансово-хозяйственная деятельность обеспечивает устойчивый экономический рост. Устойчивость увеличилась в отчетном году.

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 31.12.2022г.

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», 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 2022 году у Общества отсутствуют нематериальные активы в собственности.

3.1.2. Нематериальные активы, полученные в пользование

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2022 г. ⁴	На 31 декабря 2020 г. ⁵
Нематериальные активы, полученные в пользование	5195	22 529	29
з т.ч. (вид НИОКР):			
товарные знаки		22 500	-
исключительные права на использование программных продуктов		29	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 учёте.

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 2022 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	Изменения за период				На конец года					
			На начало года		на конец года		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶				
			первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶	выбыло объектов	переоценка						
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022 г. ¹	999	(118)	1 652	(-)	(-)	(343)	-	-	2 651	(461)
Здания и сооружения	5210	за 2021 г. ²	120	(14)	879	(-)	(-)	(104)	-	-	999	(118)
Машины и оборудование		за 2022 г. ¹	94	(8)	(-)	(-)	(-)	(21)	-	-	94	(29)
Прочие		за 2021 г. ²	-	-	94	(-)	(-)	(8)	-	-	94	(8)
		за 2022 г. ¹	723	(61)	(-)	(-)	(-)	(145)	-	-	723	(206)
		за 2021 г. ²	-	-	723	(-)	(-)	(61)	-	-	723	(61)
		за 2022 г. ¹	182	(49)	1 652	(-)	(-)	(177)	-	-	1 834	(226)
		за 2021 г. ²	120	(14)	62	(-)	(-)	(35)	-	-	182	(49)

На 31.12.2022г. У Общества отсутствуют не амортизируемые основные средства.

На 31.12.2022г. Оплачены авансы поставщикам на создание и модернизацию основных средств в размере 6980 тыс. руб.

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

Наименование показателя	Код	2022 г. 1	2021 г. 2	тыс. руб.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	62	
в т.ч.:				
Прочие		-	62	

3.2.3. Иное использование основных средств тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г. 4	На 31 декабря 2021 г. 2	На 31 декабря 2020 г. 5
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	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 2022 г. 4	На 31 декабря 2021 г. 3	На 31 декабря 2020 г. 5
Прочие активы по стр. 1190 Баланса, всего:	5295	590	-	-
в т.ч.				
Незаконченные операции по созданию товарного знака		590	-	-

3.3. Финансовые вложения, денежные средства и эквиваленты

В 2022 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 31.12.2022 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	Огосваны аккредитивы	Остаток от на конец года	В т.ч. выполнены обязательства	Примечания (*)
Общая сумма:		360	292 476	(292 836)	(-)	-	-	
в т.ч. по договорам долевого участия		360	292 476	(292 836)	(-)	-	-	

3.3.3. Движение средств дольщиков на счетах эскроу

В 2022 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:

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Внесены средства на счета эскроу	Раскрыты счета эскроу	Возврат со счетов эскроу	Остаток от на конец года
Общая сумма:		692 510	791 518	(979 203)	-	504 818
в т.ч.: по договорам долевого участия		692 510	791 518	(979 203)	(7)	504 818

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

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец года		
		за 2022 г. 1	за 2021 г. 2	за 2022 г. 1	за 2021 г. 2	поступления (минуя возврат) и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот-записок между группами (ишам)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
							себестоимость	величина резерва под снижение стоимости				
Запасы - всего		5 079 532	293 299	9 173 939	(733 164)	(3 540 556)	-	-	X	13 520 307	(-)	
в т.ч.: (группа, вид)		81	-	567	(648)	-	-	-	-	-	(-)	
сырье, материалы и другие аналогичные ценности		32	-	283	(234)	-	-	-	-	81	(-)	
затраты в незавершенном производстве		1 435 543	-	5 061 780	(-)	-	-	-	(128 884)	6 368 439	(-)	
земельные участки под застройку		225 165	-	1 210 378	(-)	-	-	-	(612 994)	7 142 449	(-)	
готовая продукция и товары для перепродажи		3 643 907	-	4 111 536	(-)	-	-	-	-	3 643 907	(-)	
расходы будущих периодов		68 077	-	7 116 127	(3 540 297)	(732 484)	-	-	741 878	9 394	(-)	
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(-)	
		1	-	56	(32)	-	-	-	-	25	(-)	
		25	-	1	(25)	-	-	-	-	1	(-)	

На 31.12.2022г. по строке 1210 бухгалтерского баланса "Запасы" по подстроке 12102 "затраты в незавершенном производстве" учтены расходы на строительство жилых объектов - 5737295 тыс. руб., НДС по расходам на строительство жилых объектов - 565034 тыс. руб., затраты на строительство объектов инженерной и соц.инфраструктуры - 55091 тыс. руб., НДС по расходам на строительство объектов инженерной инфраструктуры - 11018 тыс. руб., по подстроке 12103 "земельные участки под застройку" - затраты по приобретению земельных участков под застройку и строений под снос - 7136148 руб, НДС по приобретению строений под снос - 6301 тыс. руб.

3.4.2. Запасы в залоге

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г. 4	На 31 декабря 2021 г. 2	На 31 декабря 2020 г. 5
Запасы, находящиеся в залоге по договору, - всего	5445	13 197 676	3 420 112	14 941
в т.ч.: (группа, вид)		10 011 764	3 416 840	14 941
земельные участки под застройку и строения под снос		3 185 912	3 272	-
прочие запасы и затраты		-	-	-

тыс. руб.

3.4.3. Расходы будущих периодов

Наименование показателя	Код	На 31 декабря		Код	На 31 декабря	
		2022 г. 4	2021 г. 2		2020 г. 5	2020 г. 5
Расходы будущих периодов в составе запасов	5460	25	1		1	25
т.ч.: (группа, вид) неисполнительные права на использование программных продуктов		25	-		-	25
процентов по облигациям		-	1		1	-

3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, займные средства

3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец года	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность	учтенная по условиям договора
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего:	5501	за 2022 г. 1	-	-	2 262 714	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021 г. 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
т.ч. (вид) займы выданные		за 2022 г. 1	-	-	291 609	-	-	-	-	-	-	-
		за 2021 г. 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
задолженность займодателей		за 2022 г. 1	-	-	1 658 203	-	-	-	-	-	-	-
		за 2021 г. 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая дебиторская задолженность		за 2022 г. 1	-	-	312 902	-	-	(9 550)	-	-	-	-
		за 2021 г. 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510	за 2022 г. 1	769 916	-	746 443	-	-	(1 387 448)	-	-	-	128 911
	5530	за 2021 г. 2	1 106 433	-	1 624 598	-	-	(1 961 115)	-	-	-	769 916
т.ч. покупатели		за 2022 г. 1	-	-	19	-	-	-	-	-	-	19
		за 2021 г. 2	171	-	819	-	-	(990)	-	-	-	-
займодатели		за 2022 г. 1	1 291	-	521 526	-	-	(404 080)	-	-	-	118 737
		за 2021 г. 2	1 015 777	-	941 163	-	-	(1 955 649)	-	-	-	1 291
задолженность прочих		за 2022 г. 1	768 352	-	209 601	-	-	(977 942)	-	-	-	11
		за 2021 г. 2	90 106	-	678 246	-	-	-	-	-	-	768 352
прочие		за 2022 г. 1	273	-	15 297	-	-	(5 426)	-	-	-	10 144
		за 2021 г. 2	379	-	4 370	-	-	(4 476)	-	-	-	273
Итого	5500	за 2022 г. 1	769 916	-	3 009 157	-	-	(1 387 448)	-	-	-	2 382 075
	5520	за 2021 г. 2	1 106 433	-	1 624 598	-	-	(1 961 115)	-	-	-	769 916

В составе долгосрочной дебиторской задолженности (авансы, выданные поставщикам) авансы на приобретение запасов на 31.12.2022 г. составляют 291609 тыс. руб.

В составе краткосрочной дебиторской задолженности (авансы, выданные поставщикам) авансы на приобретение запасов на 31.12.2022 г. составляют 118737 тыс. руб.

У Общества на 31.12.2022 г. отсутствует просроченная дебиторская задолженность.

тыс. руб.

3.5.2. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод на долго- в краткосрочную задолженность	Остаток на конец года
				поступление		погашение	выбыло			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) ²	применяемых процентов, штрафы и иные начисления ³		списание на финансовый результат ⁴	остаток на начало года		
1	2	3	4	5	6	7				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022 г. ¹	1 900 000	5 488 506	-	-	-	(557 837)	6 830 669	
з.ч. (вн)	5571	за 2021 г. ²	90 106	2 578 246	-	-	-	(768 352)	1 900 000	
средств дочерних и инвесторов		за 2022 г. ¹	-	1 658 203	-	-	-	-	1 658 203	
поставщики и подрядчики		за 2021 г. ²	90 106	678 246	-	-	-	(768 352)	-	
прочие кредиторы		за 2022 г. ¹	1 900 000	-	-	-	-	(100 000)	1 800 000	
		за 2021 г. ²	-	1 900 000	-	-	-	-	1 900 000	
		за 2022 г. ¹	-	3 830 303	-	-	-	(457 837)	3 372 466	
		за 2021 г. ²	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022 г. ¹	996 583	5 546 047	-	(5 249 644)	-	557 837	1 850 823	
з.ч. (вн)	5580	за 2021 г. ²	79 080	2 752 895	-	(2 603 744)	-	768 352	996 583	
государственных внебюджетными фондами		за 2022 г. ¹	125 032	1 313 109	-	(1 246 608)	-	100 000	291 533	
налогов и сборов		за 2021 г. ²	7 053	2 340 848	-	(2 222 869)	-	-	125 032	
средств дочерних и инвесторов		за 2021 г. ²	-	128	-	(128)	-	-	-	
прочие кредиторы		за 2022 г. ¹	-	56	-	(46)	-	-	10	
		за 2021 г. ²	-	39	-	(39)	-	-	-	
Итого		за 2022 г. ¹	2 896 583	11 034 553	-	(5 249 644)	-	457 837	8 681 492	
		за 2021 г. ²	169 186	5 331 141	-	(2 603 744)	-	-	2 896 583	

На 31.12.2022 у Общества просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

3.5.3. Заёмные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организация привлекает заёмные средства.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец года			
			Поступление	Курсовая разница (положительная "+", отрицательная - "и")	Возвращено	Итого	В т.ч. краткосрочные	В т.ч. долгосрочные	
									Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Всего заёмных средств	5590	2 778 263	7 190 424	-	(3 287 863)	6 680 804	1 422 631	5 258 173	
з.ч.	5591	132 894	3 338 570	-	(1 584 333)	1 887 131	1 422 631	464 500	
Кредиты полученные	5592	2 645 369	3 851 854	-	(1 703 550)	4 793 673	-	4 793 673	

тыс. руб.

Заемные средства, доступные по условиям договоров	5594	2 338 741	29 660 804	(7 190 423)	24 829 120	2 992 610	21 836 510
Кредиты, недополученные по сравнению с условиями кредитного договора		361 635	25 881 471	(3 851 855)	22 391 251	1 090 241	21 301 010
Займы, недополученные по сравнению с условиями договора займа		1 997 106	3 779 333	(3 338 570)	2 437 869	1 902 369	535 500

Состав заемных средств по состоянию на 31.12.2022 г.

Наименование кредитора	Реквизиты договора	Лимит по договору	Долг по договору на 31.12.2022 г., тыс. руб.	Срок погашения по договору
АО "Россельхозбанк"	Дог. об открытии кредитной линии №213500/0127 от 01.09.21г.	2 500 000	1 090 241	31.12.2026 г. (в т.ч. 517134 тыс. руб. - 31.12.2024г.)
ПАО "Сбербанк России"	Дог. об открытии кредитной линии №55080078А от 15.06.2022 г.	11 776 455	2 531 372	14.08.2027 г.
ПАО "Сбербанк России"	Дог. об открытии кредитной линии №55080091W от 19.09.2022 г.	12 908 469	1 172 060	18.09.2027 г.
ПАО "Группа ЛСР"	Дог. займа №07-ПЗ/2019 от 20.11.2019 г.	3 195 000	1 422 631	29.12.2023 г.
ПАО "Группа ЛСР"	Дог. займа №09-ПЗ/2019 от 21.11.2019 г.	130 000	-	29.12.2023 г.
ПАО "Группа ЛСР"	Дог. займа №13-ПЗ/2022 от 04.10.2022 г.	1 000 000	464 500	30.12.2028 г.
Итого:		31 509 924	6 680 804	

Проценты по кредитам и займам

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Отнесено на прочие расходы	Включено в состав стоимости активов	Изменение	Уплачено, в т.ч. зачетом	Остаток на конец года
Проценты по займам	5497	174 619	134	119 027	-	(12 486)	281 294
Проценты по кредитам	5498	20	1	234 251	-	(163 950)	70 342
Итого проценты к уплате:	5499	174 639	135	353 278	-	(176 416)	351 636

3.6. Доходы и расходы

3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	Код	2022 г. ¹	2021 г. ²	Изменение	Комментарий к изменению
Вознаграждение застройщика по непроизводственным помещениям	5601	321 899	-	321 899	В 2022г. получено разрешение на ввод в эксплуатацию ЖК "Нахабино (жилая дома 1, 2, 3), строительство которого велось в 2021г. и ранее - начиная с 2019г.; осуществлялась передача дольщикам помещений.
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 26 «Общехозяйственные расходы», если их нельзя непосредственно отнести к конкретным объектам строительства (группам объектов строительства).

По завершении расчетного периода (месяца) расходы, накопленные на счете 26 «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. По счету 90.07 «Расходы на продажу» аналитический учет не ведется.

Наименование показателя	Код	2022 г.	2021 г.	Изменение	Комментарий к изменениям
Стоимость реализованных товаров	5611	732 485	-	732 485	В 2022г. осуществлялась передача дольщикам помещений в многоквартирных домах №1, 2, 3 ЖК "Нахабино", введенных в эксплуатацию в отчетном году.
Амортизация	5640	10	-	10	
Прочие затраты	5650	444	-	444	
Итого по элементам	5660	732 939	-	732 939	
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):	5670	-	-	-	
незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-	-	
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	732 939	-	732 939	

Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы
 В отчётном году организация не осуществляла мероприятия природоохранного назначения.

3.6.3. Прочие доходы		тыс. руб.	
Наименование показателя	Код	2022 г. ¹	2021 г. ²
Проценты к получению	5692	566	5
Арендная плата к получению	-	-	682
Доступления от продажи материалов и прочих активов	5690	15	-
Итого:		581	687

3.6.4. Прочие расходы		тыс. руб.	
Наименование показателя	Код	2022 г. ¹	2021 г. ²
Проценты к уплате	5693	135	-
Штрафы, пени, неустойки	-	100	-
По оплате банковских услуг	-	53	45
Убытки прошлых лет	-	1	44
Расходы по завершённым проектам	-	1 761	-
Налоги, госпошлины	-	625	276
Прочее	5695	164	2
Итого:		2 839	367

3.7. Оценочные обязательства тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток от на конец года
Оценочные обязательства	5700	9	38 949	(16 333)	-	22 625
в т.ч.:						
резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	9	19	(8)	-	20
резерв предстоящих расходов (СМР)	5704	-	38 930	(16 325)	-	22 605

3.8. Обеспечения обязательств тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г. ⁴	На 31 декабря 2021 г. ²	На 31 декабря 2020 г. ⁵	Срок действия обязательства на отчетную дату
Полученные - всего	5800	-	-	2 028 128	
в т.ч. (вид)					
полученная в залог недвижимость (дог. ипотеки от 19.12.2019г. (залог недвиж имущ Альменский вл.1)	5810	13 197 676	3 420 112	1 030 598	
Выданные - всего					
в т.ч. (вид)					
выданные поручительства					
в т.ч. существующие:					
ООО "Реал Эстейт Кэпитал" УК Д.У.ЗПИФ недвижимости "Второй"				1 015 657	1 015 657

залог прочих активов	13 197 676	3 420 112	14 941	
г.ч. (вкл)			14 941	18.07.2023
земельный участок с КН 50:08:0050204:2081 под застройку для реализации проекта "Нахабино", переданный РСХБ в залог по дог. ипотеки (залога) земельного участка № 203500/0107-7.10 от 19.10.2020г.		14 941		28.02.2023
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		
Траво 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		28.02.2023
Земельные участки под застройку для реализации проекта "Ильменский, вл. 1", переданные в залог ООО "Реал Эстейт Капитал" УК Д.У.ЗПИФ недвижимости "Второй" по дог. купли-продажи б/н от 24.12.2021г., в т.ч. ЗУ с КН 77:09:0002030:55, переданный РСХБ в залог по дог. № 213500/0127-7.10 от 01.07.2022г., а 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	2 991 851	2 934 081		24.03.2026
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) № 213500/0127-7.11/1 от 01.07.2022г.	47 041			28.02.2023

<p>Земельные участки под застройку и здания под снос для реализации проекта Ильменский, вл. 1", переданные РСХБ в залог по дог. об ипотеке (недвижимости) № 213500/0127-7.11/1 от 01.07.2022г., а также в залог по дог. №GR23500/002 от 01.07.2022г. (кроме ЗУ с КН 77:09:0002030:45, переданного в залог также ООО "Реал Эстейт Капитал" УК Д.У.ЗПИФ "Второй" по дог. купли-продажи б/н от 24.12.2021г.)</p>	<p>6 952 626</p>	<p>28.02.2023 / 31.12.2027</p>	
<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 (недвижимости) № 213500/0127-7.11/2 от 01.07.2022г.</p>	<p>15 086</p>	<p>28.02.2023</p>	
<p>Земельный участок с КН 77:09:0002030:55 под застройку для реализации проекта Ильменский, вл. 1", переданный РСХБ в залог по дог. об ипотеке (недвижимости) № 213500/0127-7.10 от 01.07.2022г. также передан ранее в залог ООО "Реал Эстейт Капитал" УК Д.У.ЗПИФ недвижимости "Второй" по дог. купли-продажи б/н от 24.12.2021г.)</p>	<p>5 159</p>	<p>28.02.2023</p>	
<p>Здания под снос для реализации проекта "Ильменский, вл. 4", переданные ПАО "Сбербанк" в залог по дог. ипотеки № 550B007RA от 19.09.2022г.</p>	<p>3 185 912</p>	<p>18.09.2027</p>	
<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>	<p>18.09.2027</p>	<p>18.09.2027</p>	

Земельные участки и недвижимость, переданные в залог АО "Россельхозбанк" и 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 расход по налогу на прибыль организации за отчетный период:

44 046 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 налоговые разницы и ПНР (ПНД) за период	51001	44	9	275	55

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
Временные налогооблагаемые разницы и ОНО за период	51002	(265)	(53)	(105)	(21)
Временные вычитаемые разницы и ОНА за период	51003	265	53	(250)	(50)
Отложенный налог на прибыль за период	51004	X	-	X	(71)

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	2022 г.	2021 г.	2020 г.
Налоговый убыток по данным налоговой декларации, подлежащий переносу на будущее, по ст 283 НК РФ	1	-	-	-
Основные средства кроме лизинга (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	2	61	72	21
Незавершённое производство и готовая продукция	3	1 352	-	-
Резерв на предстоящую оплату отпусков	4	4	2	-
ИТОГО:	51010	1 417	74	21

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	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Основные средства кроме лизингового имущества (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	1	56	74	21
Незавершённое производство, готовая продукция и материалы	2	1 377	-	-
ИТОГО:	51020	1 433	74	21

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.

Наименование показателя	Код	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Уставный капитал	51101	500	500	500
Чистые активы	51102	177 522	1 381	1 133

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%

Бенефициарный владелец через ПАО "Группа ЛСР" - Молчанов Андрей Юрьевич - 50,10 %.

В 2022 году операции с бенефициарным владельцем не осуществлялись.

Финансовые вложения в контролирующие лица на 31.12.2022 г. отсутствуют.

Таблица 6.1.2. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель		Связанная сторона	31.12.2022 г. тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2021 г. тыс. руб.
Займы полученные					
Договор :	07-ЛЗ/2019 от 20.11.19г.	ПАО "Группа ЛСР"	1 422 631	29.12.2023	71 965
Договор :	09-ЛЗ/2019 от 21.11.19г.	ПАО "Группа ЛСР"	-	29.12.2023	60 929
Договор :	13-ЛЗ/2019 от 04.10.22г.	ПАО "Группа ЛСР"	464 500	30.12.2028	-
ИТОГО:			1 887 131		132 894

Таблица 6.1.3. Заёмные средства, выданные контролирующим лицам

Показатель		Связанная сторона	31.12.2022 г. тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2021 г. тыс. руб.
Займы выданные					
Договор :	01-ЛЗ/2022 от 06.10.22г. (беспроцентный)	ПАО "Группа ЛСР"	290 450	30.12.2024	-
ИТОГО:			290 450		-

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"	22 500	-
	ИТОГО:	22 500	-
Проценты к уплате в составе прочих расходов	ПАО "Группа ЛСР"	134	-
	ИТОГО:	134	-
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	119 027	82 082
	ИТОГО:	119 027	82 082

Таблица 6.1.5. Дебиторская 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"	2 450	-	2 450	-
	ИТОГО:	2 450	-	2 450	-

Таблица 6.1.6. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022г.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2021г.
		тыс. руб.			тыс. руб.
Проценты по займам	ПАО "Группа ЛСР"	281 294	1 336	279 958	174 619
	ИТОГО:	281 294	1 336	279 958	174 619

6.2. Лица, контролируемые организацией

У Общества в 2022 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, отражённой 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	2022 г.	2021 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	2022 г.	2021 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	3 853	100
	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	74 771	21 344
	АО "А Плюс Эстейт"	317	965 664
	ИТОГО:	78 941	987 108
Прочие расходы	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по возмещаемым расходам)	1 073 713	344 694
	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по уступке прав и переводу обязательств)	159 746	-
	АО "А Плюс Эстейт" (расчеты по возмещаемым расходам)	446	1 631
	ИТОГО:	1 233 905	346 325

Таблица 6.3.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022 г.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2021 г.
		тыс. руб.			тыс. руб.
Прочие расходы	АО "А Плюс Эстейт" (расчеты по возмещаемым расходам)	-	-	-	49
	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по компенсации затрат)	5 690	-	5 690	-
	ИТОГО:	5 690	-	5 690	49

Таблица 6.3.5. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022 г.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2021 г.
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	71 336	-	71 336	22 819
	ООО "ЛСР"	385	-	385	-
		-	-	-	-
		-	-	-	-

	ИТОГО:	71 721	-	71 721	22 819
Прочие расходы	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по возмещаемым расходам)	299 615	-	299 615	102 669
	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по уступке прав и переводу обязательств)	159 748	-	159 748	-
		-	-	-	-
	ИТОГО:	459 363	-	459 363	102 669

6.4. Связанные стороны через акционеров

Операций по данной группе компаний в 2022 г не было.

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	159
	ВСЕГО:	159

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;
- закрепления ответственности за участниками управления рисками.

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 внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Общества.

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

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 валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства, др.

7.2.2. 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.

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 (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участия в ценовом сговоре и т.п.

7.1.1. РЫНОЧНЫЙ РИСК

Общество не имеет обязательств в валюте.

Общество анализирует подверженность к следующим видам рыночных рисков:

- валютный риск;
- риск 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 поставщиков по авансам выданным.

Степень подверженности Общества 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 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.
Внутренние продажи (в пределах РФ)	19	-

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

В тыс.руб.	на 31.12.2022 г.	Обесценение на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.	Обесценение на 31.12.2021 г.
Непросроченная	2 382 075	-	769 916	-
ИТОГО:	2 382 075	-	769 916	-

Общество в 2022 году не создает резерв от обесценения дебиторской задолженности.

7.1.2.2. Финансовые вложения

Общество не осуществляет вложения в котированные на рынке ценные бумаги.

7.1.3. РИСК ЛИКВИДНОСТИ

Руководство полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество 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 Общество 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, Общество сможет привлечь необходимое финансирование, в том числе в виде банковских кредитов.

Ниже представлена информация на отчетную дату (31.12.2022 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:					
	№213500/0127 от 01.09.2021 г.	-	1 090 241	-	1 090 241
	№550B007RA от 15.08.2022 г.	-	2 531 372	-	2 531 372
	№550B009IW от 19.09.2022 г.		1 172 060		1 172 060
Кредиторская задолженность		1 850 823	5 172 466	-	7 023 289
		1 850 823	9 966 139	-	11 816 962

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;

• с изменением требований по лицензированию основной деятельности Общества либо 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 результаты его деятельности.

7.2.1.2. Риски, связанные с деятельностью Общества

- с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество:

По состоянию на 31.12.2022 г. 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:

У Общества нет предоставленного им обеспечения по обязательствам третьих лиц. Вероятность наступления риска возможной ответственности по долгам третьих лиц отсутствует.

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 незначительное.

7.2.3. Репутационные риски

Репутационный риск наступает вследствие негативного представления о финансовом положении Общества.

Обществом по итогам отчетного года получена прибыль от продаж в размере 222486 тыс. руб. в связи вводом в эксплуатацию многоквартирных жилых домов ЖК Нахабино ("Жилые дома 1,2,3 на земельном участке с кадастровым номером 50:08:005020462081"), построенных с привлечением средств участников долевого строительства. В дальнейшем Общество планирует получение прибыли от реализации проектов жилой застройки по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, вл. 1, вл. 4 с привлечением средств участников долевого строительства.

Общество 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 Обществу.

8. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

9. Информация по прекращаемой деятельности

Общество не имело в отчетном году прекращаемой деятельности.

10. Условные обязательства и условные активы

В деятельности общества не возникли условные обязательства и условные активы, за исключением поручительств, выданных лицам, информация о которых раскрыта в пункте 3.8 раздела 3 Пояснений.

11. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

У Общества в 2022 году ошибки, требующие исправлений в периодах предшествовавших отчетному, отсутствуют.

12. Изменение оценочных значений

В отчетном году изменений оценочных значений не было.

13. Участие в совместной деятельности

В 2022 году Общество совместной деятельности не вело.

Генеральный директор



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 "ЛСР. Развитие"

27 марта 2023 г.

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


(подпись)

Ткаченко И.А
(расшифровка подписи)

Прошито и
пронумеровано 32

листу № 1 лист а

21.04.2023 г

[Handwritten signature]

(дата и подпись)

