

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**Участникам общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ЛСР. Проект»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛСР. Проект» (ОГРН 1197847119953), 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 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 Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того,

что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

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

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

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

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

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

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

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

Генеральный директор (ОРНЗ 21606079882)

 В.В. Седова

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606079037)

 О.Г. Переверзева

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

08 февраля 2023 года

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2022 г.

Организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик "ЛСР. Проект»

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности

ооо / частная

Единица измерения: тыс. руб.

Местонахождение (адрес) 190031, Санкт-Петербург, улица Казанская, дом 36, литера Б, помещение 29-Н, кабинет 300А

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту

Наименование аудиторской организации

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

КОДЫ

0710001

31 | 12 | 2022

39665307

7806560931

71.12.2

12300/16

384

Да

ООО «Аудит-сервис СПб»

ИНН 7838031176

ОГРН/ОГРНИП 114784756592

Показатели	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022г.	На 31 декабря 2021г.	На 31 декабря 2020г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	1 443	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
51010	Отложенные налоговые активы	1180	1 702	836	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 145	836	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы, в том числе:	1210	4 200 602	1 594 035	1 282 751
	<i>сырье, материалы и другие аналогичные ценности</i>	<i>12101</i>	<i>15</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>затраты в незавершенном производстве</i>	<i>12102</i>	<i>713 309</i>	<i>187 774</i>	<i>17 953</i>
	<i>земельные участки под застройку</i>	<i>12103</i>	<i>3 487 276</i>	<i>1 406 258</i>	<i>1 264 798</i>
	<i>расходы будущих периодов</i>	<i>12104</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>-</i>
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5500, 5520	Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	787 043	77 430	2 132
	<i>долгосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	<i>12301</i>	<i>301 027</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	<i>123011</i>	<i>301 027</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>долгосрочная задолженность дольчиков по договорам долевого участия</i>	<i>12302</i>	<i>299 811</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>краткосрочная задолженность покупателей</i>	<i>12303</i>	<i>338</i>	<i>763</i>	<i>2 128</i>
	<i>краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	<i>12304</i>	<i>180 943</i>	<i>76 611</i>	<i>4</i>
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	<i>123041</i>	<i>180 943</i>	<i>76 611</i>	<i>4</i>
	<i>прочая краткосрочная задолженность</i>	<i>12305</i>	<i>4 924</i>	<i>56</i>	<i>-</i>
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	8 045	651	398
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	4 995 690	1 672 116	1 285 281
	БАЛАНС	1600	4 998 835	1 672 952	1 285 281

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022г.	На 31 декабря 2021г.	На 31 декабря 2020г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	510	510	510
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	7 800	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(6 344)	(2 779)	891
	Итого по разделу III	1300	1 966	(2 269)	1 401
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ обязательства				
	Заемные средства	1410	2 323 142	101 787	940 915
5592	<i>в т.ч. банковские кредиты</i>	<i>14101</i>	<i>1 941 545</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
5591	<i>в т.ч. займы</i>	<i>14102</i>	<i>356 129</i>	<i>98 529</i>	<i>938 300</i>
	<i>в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	<i>14103</i>	<i>25 468</i>	<i>3 258</i>	<i>2 615</i>
51020	Отложенные налоговые обязательства	1420	1	1	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства	1450	299 811	-	-
	<i>в т.ч. средства дальчиков</i>	<i>14501</i>	<i>299 811</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	Итого по разделу IV	1400	2 622 954	101 788	940 915
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ обязательства				
	Заемные средства	1510	1 859 829	1 411 820	-
5591	<i>в т.ч. займы</i>	<i>15101</i>	<i>1 595 017</i>	<i>1 337 727</i>	<i>-</i>
	<i>в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	<i>15102</i>	<i>264 812</i>	<i>74 093</i>	<i>-</i>
5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	514 084	161 610	342 965
	<i>поставщики и подрядчики</i>	<i>15201</i>	<i>330 975</i>	<i>157 756</i>	<i>342 074</i>
	<i>задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	<i>15202</i>	<i>5</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>задолженность по налогам и сборам</i>	<i>15203</i>	<i>1 396</i>	<i>1 005</i>	<i>830</i>
	<i>авансы полученные</i>	<i>15204</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>61</i>
	<i>прочие кредиторы</i>	<i>15205</i>	<i>181 708</i>	<i>2 849</i>	<i>-</i>
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства	1540	2	3	-
	<i>в т.ч. резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	<i>15401</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>-</i>
	Прочие обязательства, в том числе:	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 373 915	1 573 433	342 965
	БАЛАНС	1700	4 998 835	1 672 952	1 285 281

Заместитель генерального
директора по экономике и
финансам

по доверенности от 09.02.2022 № 9 выд. ООО
"Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"

31 января 2023 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО



Начальник отдела БиНУ
направления "Девелопмент"
ДУиО

по доверенности от 26.12.2022 № 39 выд. ООО
"Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"


Шерстобоева В.М.

Маттошенкова Т.В.

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за январь-декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

КОДЫ	
Форма по ОКУД	0710002
Дата (число, месяц, год)	31 12 2022
по ОКПО	39665307
ИНН	7806560931
по ОКВЭД 2	71.12.2
по ОКОПФ/ОКФС	12300/16
по ОКЕИ	384

Организация:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик "ЛСР. Проект»**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид деятельности:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности:

ооо частная

Единица измерения:

тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
5690	Прочие доходы	2340	51	7 897
5695	Прочие расходы	2350	(4 481)	(11 945)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(4 430)	(4 048)
	Налог на прибыль	2410	865	384
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	-	(452)
51004	в т.ч. отложенный налог на прибыль	2412	865	836
	Прочее, в т.ч.	2460	-	(6)
	<i>налог на прибыль по исправительным декларациям прошлых лет</i>	<i>2461</i>	-	(5)
	<i>финансовые санкции</i>	<i>2462</i>	-	(1)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(3 565)	(3 670)
	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 ⁶	2500	(3 565)	(3 670)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Заместитель генерального
директора по экономике и
финансам

(подпись)

по доверенности от 09.02.2022 № 9 выд. ООО "Специализированный застройщик
"ЛСР. Проект"

31 января 2023 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО



Начальник отдела БиНУ
направления "Девелопмент" ДУиО

(подпись)

(подпись)

по доверенности от 26.12.2022 № 39 выд. ООО
"Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"

Мапошкова Т.В.

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за январь-декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД 0710004

Дата (число, месяц, год) 31 | 12 | 2022

Организация: Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик "ЛСР. Проект»

по ОКПО 39665307

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН 7806560931

Вид экономической

по ОКВЭД 2 71.12.2

деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности:

ооо / частная , ОКОПФ/ОКФС 12300/16

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 2020г. (предыдущий год) За 2021 г.	3100	510	-	-	-	891	1 401
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3212	x	x		x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Форма 0710004 с. 2							
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(3 670)	(3 670)
убыток	3221	x	x	x	x	(3 670)	(3 670)
переоценка имущества	3222	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение номинальной стоимости акций	3223	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	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. (отчетный год) За 2022 г.	3200	510	-	-	-	(2 779)	(2 269)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	7 800	-	-	7 800
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	-
увеличения номинальной стоимости акций	3315	-	x	-	x	-	-
реорганизации юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
вклад в имущество	3317	-	-	7 800	-	-	7 800
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(3 565)	(3 565)
убыток	3321	x	x	x	x	(3 565)	(3 565)
переоценка имущества	3322	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение номинальной стоимости акций	3323	x	x	-	x	-	-
уменьшения номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшения количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизации юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	x	x		-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2022г.	3300	510	-	7 800	-	(6 344)	1 966

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.4

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	1 966	(2 269)	1 401

Заместитель генерального
директора по экономике и
финансам


(подпись)

Мартинсон Е.В.
(расшифровка подписи)

по доверенности от 09.02.2022 № 9 выд.
ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"

31 января 2023 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО



Начальник отдела
БиНУ
направления
"Девелопмент"
ДУиО


(подпись)

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

по доверенности от 26.12.2022 № 39 выд. ООО
"Специализированный застройщик "ЛСР."



Матюшенкова Т.В.

Отчет о движении денежных средств
за январь-декабрь 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик "ЛСР. Проект»

Организация «Специализированный застройщик "ЛСР. Проект»

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

31 | 12 | 2022

39665307

7806560931

71.12.2

12300/16

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2022 год	За 2021 год
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	683	5 625
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	683	5 621
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	налог на добавленную стоимость	4114	-	-
	прочие поступления	4119	-	4
	Платежи - всего	4120	(2 456 609)	(503 329)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 359 723)	(425 104)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(217)	(37)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	(737)
	налог на добавленную стоимость	4126	(86 984)	(71 125)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(21)	(11)
	прочие платежи	4129	(9 664)	(6 315)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 455 926)	(497 704)
	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)	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	(915)	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(915)	-
	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	(915)	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2022 год	За 2021 год
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления – всего	4310	2 464 235	497 957
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	2 456 435	497 957
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	7 800	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-
	Платежи – всего	4320	-	-
	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	-	-
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 464 235	497 957
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	7 394	253
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	651	398
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	8 045	651
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Заместитель генерального
директора по экономике и
финансам



Мартинсон Е.В.

(подпись)

(расшифровка подписи)

по доверенности от 09.02.2022 № 9 выд. ООО
"Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"

31 января 2023 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО



Начальник отдела БиНУ
направления
"Девелопмент" ДУиО



Шерстобова В.М.

(подпись)

(расшифровка подписи)

по доверенности от 26.12.2022 № 39 выд. ООО
"Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"



Матюшенкова Т.В.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)
ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"

2022 г.

1. Общие вопросы

Полное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик "ЛСР. Проект»

Сокращённое наименование:

ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"

Место нахождения общества:

190031, Санкт-Петербург, улица Казанская, дом 36, литера Б, помещение 29-Н, кабинет 300А

Уставный капитал общества составляет:

510 тыс. руб.

и состоит из номинальной стоимости долей участников:

Состав участников на 31.12.2022	Доля, %	Доля, руб.
ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	99,99	509 949,00
ООО "ЛСР"	0,01	51,00
Всего	100	510 000,00

Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

В 2022 году Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

Общество не является членом саморегулируемых организаций.

В 2022 году руководство текущей деятельностью в соответствии с решением общего собрания участников осуществлялось единоличным исполнительным органом:

с 01.01.2022 по 26.09.2022 генеральным директором Константиновым Ю.В.

с 27.09.2022 генеральным директором Возияновым М.В.

У общества нет обособленных подразделений.

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

Средняя численность работающих за отчетный период составила: **0,2** человек.

Численность работающих на 31 декабря 2022 года: **2** человек.

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)	Рекоменд. значения (от и до)		Примечания
Коэффициент финансовой зависимости					
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	2 542,64	-737,31	1,4	2,0	Финансовая независимость от привлеченных ресурсов предприятия удовлетворительна. Зависимость от привлечённых ресурсов в отчётном году снизилась.
Коэффициент соотношения заемных и собственных средств					
обязательства (стр.1400 + стр.1500)/ капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	2 541,64	-738,31	0,7	1,0	Коэффициент соотношения заемных и собственных средств показывает, сколько обязательств приходится на рубль собственного капитала. В 2022 г. источником Общества были заемные средства.
Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)					
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	2,10	1,06	1,0	2,0	Коэффициент текущей ликвидности характеризует способность предприятия погашать краткосрочные обязательства. 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)	0,08	0,05	0,5	1,0	Коэффициент быстрой ликвидности указывает на способность предприятия погасить немедленно текущие обязательства за счёт средств на счетах и поступлений по расчетам с дебиторами. В отчетном году коэффициент ниже рекомендуемого значения.
Коэффициент устойчивости экономического роста					
чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал стр.1300 Баланс	-3,23	1,22	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. Предприятие в 2022 г. за счет штрафов, пени, неустойки начисленных по решению суда получило убыток, в связи с чем коэффициент вышел за границы рекомендуемых значений.

3. Бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет организации осуществляется ООО "ЛСР" в рамках договора на оказание услуг от 29.11.2019 г. № 84-ВУ.

Инвентаризация имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена по состоянию:

на 31.10.2022 - объекты незавершенного строительства, затраты в незавершенном производстве;

на 31.12.2022 - денежные средства, расчеты с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами, резервы, расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами.

По результатам инвентаризации излишки и недостачи не выявлены.

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

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

3.1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

3.1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Нематериальные активы в составе имущества организации отсутствуют.

3.1.2. Нематериальные активы, полученные в пользование

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Нематериальные активы, полученные в пользование	5195	3		3		-	
в т.ч. (вид НМА):							
исключительное право на использование программного продукта		3		3			

3.2. Основные средства

При признании 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.

3.2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец года			
			На начало года		выбыло объектов		начислено амортизации	переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация		первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходов вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022 г. ¹	-	(-)	1 508	(-)	(-)	(65)	-	-	1 508	(65)
в т.ч. (по группам):	5210	за 2021 г.	-	(-)	-	(-)	(-)	(-)	-	-	-	(-)
Прочие		за 2022 г.	-	(-)	1 508	(-)	(65)	-	-	-	1 508	(65)
		за 2021 г.	-	(-)	-	(-)	(-)	-	-	-	-	(-)

3.2.2. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	92 403	92 344	39

3.3. Финансовые вложения, денежные средства и эквиваленты

3.3.1. Наличие и движение финансовых вложений

По состоянию на конец года финансовые вложения отсутствуют.

3.3.2. Денежные средства и эквиваленты

По состоянию на конец года денежные эквиваленты отсутствуют.

3.3.3. В пользу организации открыты аккредитивы

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Получены аккредитивы	Получены денежные средства	Отозваны аккредитивы	Остаток от на конец года	В т.ч. выполнены обязательства	Примечания
Общая сумма:		-	62 791	(61 341)	(-)	1 450	-	
в т.ч.:								
<i>по договорам долевого участия</i>		-	62 791	(61 341)	(-)	1 450	-	

тыс. руб.

3.3.4. Движение средств дольщиков на счетах эскроу

Общество ведет деятельность по договорам долевого 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

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Внесены средства на счета эскроу	Возврат со счетов эскроу	Раскрыты счета эскроу	Остаток от на конец года
Общая сумма:		-	142 832	(-)	(-)	142 832
в т.ч.:						
<i>по договорам долевого участия</i>		-	142 832	(-)	(-)	142 832

тыс. руб.

3.4. Запасы

Организация использует следующие способы оценки материально-производственных запасов по их группам (видам): оценка материалов при выбытии производится по средней себестоимости; незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости.

3.4.1. Наличие и движение запасов

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период				На конец года		
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления (минус возврат) и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	
					себестоимость и ст-ть ВНА	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	за 2022 г. ¹	1 594 035	-	2 606 739	(172)	-	X	4 200 602	-		
в т.ч.: (группа, вид)	за 2021 г. ²	1 282 751	-	3 11 284	-	-	X	1 594 035	-		
<i>сырье, материалы и другие аналогичные затраты в незавершенном производстве</i>	за 2022 г.	-	-	184	(169)	-	-	15	-		
	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
	за 2022 г.	187 774	-	525 535	-	-	-	713 309	-		
	за 2021 г.	17 953	-	169 821	-	-	-	187 774	-		
<i>земельные участки под застройку</i>	за 2022 г.	1 406 258	-	2 081 018	-	-	-	3 487 276	-		
	за 2021 г.	1 264 798	-	141 460	-	-	-	1 406 258	-		
<i>расходы будущих периодов</i>	за 2022 г.	3	-	2	(3)	-	-	2	-		
	за 2021 г.	-	-	3	-	-	-	3	-		

3.4.2. Запасы в залоге

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря	
		2022 г.	2021 г.
Запасы, находящиеся в залоге по договору, - всего	5445	3 212 115	1 279 950
в т.ч.: (группа, вид)			
<i>земельные участки под застройку</i>		3 212 115	1 279 950
		-	-

Наименование показателя	Код	На 31 декабря	
		2020 г.	2020 г.
Запасы, находящиеся в залоге по договору, - всего	5445	341 950	341 950
в т.ч.: (группа, вид)			
<i>земельные участки под застройку</i>		341 950	341 950
		-	-

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			выбыло			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке,	проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность	6	
1	2	3	4	5	6					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022 г.	-	299 811	-	-	-	-	-	299 811
кредиторская задолженность - в т.ч.: (вид)	5571	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
средств		за 2022 г.	-	299 811	-	-	-	-	-	299 811
дольщиков		за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022 г.	161 610	356 668	-	(4 194)	-	-	-	514 084
кредиторская задолженность - всего	5580	за 2021 г.	342 904	161 658	-	(342 952)	-	-	-	161 610
в т.ч.: (вид)										
поставщики и подрядчики		за 2022 г.	157 756	177 101	-	(3 882)	-	-	-	330 975
задолженность перед персоналом организации		за 2021 г.	342 074	157 756	-	(342 074)	-	-	-	157 756
задолженность перед персоналом организации		за 2022 г.	-	87	-	(87)	-	-	-	-
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		за 2021 г.	-	37	-	(37)	-	-	-	-
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		за 2022 г.	-	26	-	(21)	-	-	-	5
задолженность по налогам и сборам		за 2021 г.	-	11	-	(11)	-	-	-	-
кредиторы		за 2022 г.	1 005	595	-	(204)	-	-	-	1 396
Итого	5550	за 2021 г.	830	1 005	-	(830)	-	-	-	1 005
		за 2022 г.	2 849	178 859	-	-	-	-	-	181 708
		за 2021 г.	-	2 849	-	-	-	-	-	2 849
	5550	за 2022 г.	161 610	656 479	-	(4 194)	-	-	x	813 895
	5570	за 2021 г.	342 904	161 658	-	(342 952)	-	-	x	161 610

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 "и", отрицательная - "и+")	Возвращено	Итого	В т.ч. краткосрочные	В т.ч. долгосрочные
Всего заёмных средств	5590	1 436 256	2 456 435	-	-	3 892 691	1 595 017	2 297 674
в т.ч.								
Займы полученные	5591	1 436 256	514 890	((1 951 146	1 595 017	356 129
Кредиты полученные	5592	-	1 941 545	((1 941 545	-	1 941 545

тыс. руб.

Проценты по кредитам и займам

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Отнесено на прочие расходы	Включено в состав стоимости активов	Курсовые разницы (положительная "и", отрицательная - "и+") и корректировки	Уплачено, в т.ч. зачёт	Остаток на конец года
Проценты по займам	5497	77 351	-	211 721	-	-	289 072
Проценты по кредитам	5498	-	-	1 207	-	-	1 207
ИТОГО проценты к уплате:	5499	77 351	-	212 928	-	-	290 279

3.6. Доходы и расходы

3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

Доходы по обычным видам деятельности в 2022 году у общества отсутствуют.

3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

Расходы по обычным видам деятельности в 2022 году у общества отсутствуют.

3.6.3. Прочие доходы

Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы

В отчётном году организация не осуществляла существенные мероприятия природоохранного назначения.

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		2022 г.	2021 г.
Арендная плата к получению		51	7 871
Прочие поступления:		-	26
Итого:	5690	51	7 897

3.6.4. Прочие расходы

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		2022 г.	2021 г.
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров		4 325	4 177
Убытки прошлых лет		103	97
Прочие расходы		53	7 671
Итого:	5695	4 481	11 945

3.7. Оценочные обязательства

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Получено	Списано как избыточная сумма	Остаток от на конец года
Оценочные обязательства	5700	3	(4 326)	4 325	(-)	2
в т.ч.:						
резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	3	(4)	3	(-)	2
резерв по незавершённым судебным делам	5704	-	(4 322)	4 322	(-)	-

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
Выданные - всего	5810	3 304 437	1 279 950	341 950
в т.ч.: (вид)				
залог объектов строительства		3 304 437	1 279 950	341 950

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 886 тыс. руб.

Разница между бухгалтерской прибылью (убытком) и налогооблагаемой прибылью (убытком) 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 налоговых разниц, постоянного налогового дохода (расхода) за период.

Наименование показателя	Код	2022 г., тыс. руб.		2021 г., тыс. руб.	
		Разницы	ПНД(ПНР)	Разницы	ПНД (ПНР)
1	2	3	4	5	6
Постоянные налоговые разницы и ПНД (ПНР) за период	51001	(103)	(21)	(2 182)	(436)

Раскрытие временных налоговых 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	0	0	4	1
Временные вычитаемые налоговые разницы и ОНА за период	51003	4 327	865	4 177	835
Отложенный налог на прибыль за период	51004	4 327	865	4 181	836

В настоящем разделе раскрывается состав строки 1180 «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса. Раскрывается стоимость объектов (групп объектов), составляющая не менее 5% суммы по указанной строке.

Раскрытие отложенных налоговых активов (ОНА)

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНА	Код	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Налоговый убыток по данным налоговой декларации, подлежащий переносу на будущее, по ст. 283 НК РФ	1	866	-	-
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	9	835	835	-
Резерв на предстоящую оплату отпусков	15	1	1	-
ИТОГО:	51010	1 702	836	-

В настоящем разделе раскрывается состав строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса. Раскрывается стоимость объектов (групп объектов), составляющая не менее 5% суммы по указанной строке.

Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНО	Код	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Незавершённое производство и готовая продукция	5	1	1	-
ИТОГО:	51020	1	1	-

5. Чистые активы

Чистые активы рассчитаны в соответствии с Приложением к Порядку определения стоимости чистых активов, утвержденному приказом Минфина России от 28.08.2014 № 84н.

Наименование показателя	Код	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Уставный капитал	51101	510	510	510
Чистые активы	51102	1 966	(2 269)	1 401

Превышение величины уставного капитала над чистыми активами

2 779

6. Информация о связанных сторонах

6.1. Лица, контролирующие или оказывающие существенное влияние

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

Таблица 6.1.1. Доля участия контролирующих лиц

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, % 31.12.2022
1.	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	Основное общество, т.е. организация непосредственно владеющая более 50% капитала	99,9900%
2.	ПАО "Группа ЛСР"	Организация, контролирующая Основное общество	99,9986%

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

Таблица 6.1.2. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022 тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2021 тыс. руб.
Займы полученные		-		-
Договор : №3-ЛСР/П от 03.12.2020	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	-		1 330 727
Договор : №3-ЛСР/П5 от 18.03.2021	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	-		98 529
Договор : №3-ЛСР/Е23 от 10.09.2021	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	-		7 000
Договор : №3-ЛСР/П от 03.12.2020	ПАО "Группа ЛСР"	1 528 047	31.12.2023	-
Договор : №3-ЛСР/П5 от 18.03.2021	ПАО "Группа ЛСР"	347 009	31.03.2028	-
Договор : №3-ЛСР/Е23 от 10.09.2021	ПАО "Группа ЛСР"	66 970	31.12.2023	-
Договор : №16-ЛЗ/2022 от 07.12.2022	ПАО "Группа ЛСР"	9 120	30.12.2024	-
	ИТОГО:	1 951 146		1 436 256

Таблица 6.1.3. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2022 г. тыс. руб.	2021 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	2 097 156	128 236
	ИТОГО:	2 097 156	128 236
Проценты к уплате	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	46 429	74 736
	ПАО "Группа ЛСР"	165 292	-
	ИТОГО:	211 721	74 736
Прочие расходы	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	174 313	2 372
	ИТОГО:	174 313	2 372

Таблица 6.1.4. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2021 тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	322 302	-	322 302	153 871
	ИТОГО:	322 302	-	322 302	153 871
Проценты к уплате	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	-	-	-	77 351
	ИТОГО:	-	-	-	77 351
Прочие расходы	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	177 298	-	177 298	2 847
	ИТОГО:	177 298	-	177 298	2 847

6.2. Лица, контролируемые организацией

Лица, контролируемые организацией, отсутствуют.

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	ООО "ЛСР"
2	АО "А Плюс Естейт"

Таблица 6.3.2. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2022 г.	2021 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	150	10
	АО "А Плюс Естейт"	22	0
	ИТОГО:	172	10

Таблица 6.3.3. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2021
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	2	-	2	1
	АО "А Плюс Естейт"	15	-	15	-
	ИТОГО:	17	-	17	1

6.4. Связанные стороны через акционеров

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

Таблица 6.4.1. Связанные стороны через акционеров Группы ЛСР

№	Связанная сторона	Характер отношений
1	ООО "Вертикаль"	АО "НПО "Реконструкция" владеет 99,99975% УК

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

Показатель	Связанная сторона	2022 г.	2021 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Выручка (без НДС)	ООО "Вертикаль"	51	4 529
	ИТОГО:	51	4 529

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

Показатель	Связанная сторона	2022 г.	2021 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "Вертикаль"	2 150	98
	ИТОГО:	2 150	98
Прочие расходы	ООО "Вертикаль"	264	-
	ИТОГО:	264	-

Таблица 6.4.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2021
		тыс. руб.			тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	ООО "Вертикаль"	4	-	4	763
	ИТОГО:	4	-	4	763
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "Вертикаль"	60 160	-	60 160	60 160
	ИТОГО:	60 160	-	60 160	60 160

Таблица 6.4.5. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022	Долгосрочная	Краткосрочная	31.12.2021
		тыс. руб.	часть (>365 дней)	часть (<365 дней)	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "Вертикаль"	-	-	-	118
	ИТОГО:	-	-	-	118
Прочие расходы	ООО "Вертикаль"	83	-	83	-
	ИТОГО:	83	-	83	-

6.5. Основной управленческий персонал

Под основным управленческим персоналом организации понимаются руководители (генеральный директор, иные лица, осуществляющие полномочия единоличного исполнительного органа организации, т.е. управляющий), 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

№	Основной управленческий персонал	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения	59
	ВСЕГО:	59

7. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности

Общую ответственность за создание системы управления рисками в Обществе и контроль за ее эффективностью несет 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;

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

7.2. Иные виды рисков:

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

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

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, участии в ценовом сговоре и т.п.

7.1.1. Рыночный риск

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

Общество анализирует подверженность к следующим видам рыночных рисков:

- валютный риск;
- риск изменения процентной ставки.

только в той степени, в которой они (он) могут (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.

7.1.2. Кредитный риск в основном связан с имеющейся у Общества дебиторской задолженностью покупателей.

Степень подверженности Общества кредитному риску зависит, в основном, от индивидуальных характеристик каждого покупателя.

7.1.2.1. Торговая дебиторская задолженность

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

В тыс.руб.	на 31.12.2022	Обесценение на 31.12.2022	на 31.12.2021	Обесценение на 31.12.2021
Непросроченная	782392	0	80347	2917
Просроченная свыше 180 дней	4177	4177	1260	1260
	786 569	4 177	81 607	4 177

Убыток от обесценения на **31 декабря 2022 года** относится к нескольким покупателям, которые не могут погасить свою задолженность, главным образом, ввиду экономической ситуации. Общество полагает, что необесцененная задолженность, просроченная более чем на **180** дней, может быть взыскана.

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

Сумма обесцененной торговой дебиторской задолженности **в составе резерва по сомнительным долгам** на отчетную дату составляла

тыс. руб.

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

Наименование показателя	Изменение суммы резерва (тыс. руб.)	
	за 2022 год	за 2021 год
Баланс на начало периода	4177	0
Увеличение резерва за период	0	4177
Уменьшение резерва за счет списания долга	0	0
Восстановление резерва (погашение долгов)	0	0
Баланс на конец периода	4177	4177

7.1.2.2. Финансовые вложения

Общество не осуществляет вложения в котируемые на рынке ценные бумаги.

7.1.3. Риск ликвидности

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

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

В тыс. руб.	По договору	Менее одного года	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Обеспеченные банковские кредиты:					
в руб.	№41/22/10 от 28.12.2022	0,0%	100,0%	0,0%	100
Кредиторская задолженность		100,0%	0,0%	x	100

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.	Высокая
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.

7.2.2. Страновые и региональные риски

В 2022 г. на деятельность организации 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 для организации и не повлияли на способность организации продолжать непрерывно свою деятельность.

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

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 предприятия позволяет сохранить доверие покупателей и заказчиков к Обществу.

8. Событие после отчетной даты

Существенные события после отчетной даты отсутствуют.

9. Информация по прекращаемой деятельности

Общество не имеет планов и намерений прекращения деятельности.

10. Условные обязательства и условные активы

В деятельности общества в 2022 году не возникли существенные условные обязательства и условные активы.

11. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

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

12. Изменение оценочных значений

Изменение резерва предстоящих расходов по оплате отпусков составило:
2 тыс. руб.

13. Участие в совместной деятельности

В отчетном году общество не участвовало в совместной деятельности.

Заместитель генерального директора по экономике и финансам

(подпись)

Мартинсон Е.В.

(расшифровка подписи)

по доверенности от 09.02.2022 № 9, выданной ООО
"Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"

Начальник отдела БиНУ направления "Девелопмент"
ДУиО

(подпись)

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)

по доверенности от 26.12.2022 № 39, выданной ООО
"Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"

Главный специалист отдела БиНУ направления
"Девелопмент" ДУиО

(подпись)

Матюшенкова Т.В.

(расшифровка подписи)

31 января 2023 г.

Прошито и
пронумеровано

27

двадцать семь лист об

08.01.2023 г

(дата и подпись)

