

# АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

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

## Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛСР. Лучи» (ОГРН 1197746563992), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

## Основание для выражения мнения

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

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

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

## Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности

они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

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

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

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

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

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

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

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

Седова Влада Владимировна  
Генеральный директор аудиторской организации  
(ОРНЗ 21606079882)

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

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

15 февраля 2024



## БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2023 г.

Форма по ОКУД

КОДЫ

0710001

Дата (число, месяц, год)

31 | 12 | 2023

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛСР. Лучи"

по ОКПО

41546461

ИНН

9725020931

Идентификационный номер налогоплательщика

по ОКВЭД 2

71.12.2

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКОПФ/ОКФС

12300/16

Организационно-правовая форма/форма собственности

ООО / частная

по ОКЕИ

384

Единица измерения: тыс. руб.

Местонахождение (адрес)

115280 г. Москва, ул. Автозаводская, д.22, эт.2, пом. V, ком.275

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту

да

Наименование аудиторской организации

ООО "Аудит-сервис СПб"

ИНН

7838031176

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ОГРН/ОГРНИП

1147847556592

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5100	Нематериальные активы	1110	-	-	-
5160	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200, 5240	Основные средства	1150	279	56	97
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
5301	Финансовые вложения	1170	-	-	-
6001	Отложенные налоговые активы	1180	4 650	10 091	11 329
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>4 929</b>	<b>10 147</b>	<b>11 426</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5400	Запасы, в том числе:	1210	4 952 893	4 590 729	3 412 501
	<i>сырье, материалы и другие аналогичные ценности</i>	<i>12101</i>	<i>1</i>	<i>332</i>	<i>68</i>
	<i>затраты в незавершенном производстве</i>	<i>12102</i>	<i>4 782 819</i>	<i>4 590 392</i>	<i>3 412 428</i>
	<i>в т.ч. объекты долевого строительства</i>	<i>121021</i>	<i>2 907 887</i>	<i>2 700 141</i>	<i>1 273 730</i>
	<i>в т.ч. недвижимость под снос</i>	<i>121022</i>	<i>1 874 932</i>	<i>1 890 251</i>	<i>2 138 698</i>
	<i>готовая продукция и товары для перепродажи</i>	<i>12103</i>	<i>164 701</i>	-	-
	<i>товары отгруженные</i>	<i>12104</i>	<i>5 364</i>	-	-
	<i>расходы будущих периодов</i>	<i>12105</i>	<i>8</i>	<i>5</i>	<i>5</i>
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5501, 5510	Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	877 080	3 402 926	1 757 515
	<i>долгосрочная задолженность долищиков по договорам долевого участия</i>	<i>12301</i>	<i>21 396</i>	-	<i>1 754 020</i>
	<i>краткосрочная задолженность покупателей</i>	<i>12302</i>	<i>3 370</i>	<i>741</i>	<i>22</i>
	<i>краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	<i>12303</i>	<i>209 646</i>	<i>5 258</i>	<i>2 518</i>
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	<i>123031</i>	<i>209 646</i>	<i>5 258</i>	<i>2 518</i>
	<i>задолженность долищиков по договорам долевого участия</i>	<i>12304</i>	<i>70</i>	<i>3 200 704</i>	-
	<i>прочая краткосрочная задолженность</i>	<i>12305</i>	<i>642 598</i>	<i>196 223</i>	<i>955</i>
	<i>в т.ч. по договору осуществления функций Заказчика</i>	<i>123051</i>	<i>334 753</i>	<i>185 111</i>	-
	<i>в т.ч. займы выданные</i>	<i>123052</i>	<i>300 000</i>	-	-
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	402 935	731	2 749
5470	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>6 232 908</b>	<b>7 994 386</b>	<b>5 172 765</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>6 237 837</b>	<b>8 004 533</b>	<b>5 184 191</b>

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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, в том числе:	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 528 442	(41 145)	(45 940)
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>1 528 942</b>	<b>(40 645)</b>	<b>(45 440)</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5592, 5591	Заемные средства, в том числе:	1410	2 850 957	3 970 293	539 969
5592	банковские кредиты	14101	1 727 139	1 678 263	538 895
5591	займы	14102	1 090 979	2 292 030	-
	задолженность по процентам по кредитам и займам	14103	32 839	-	1 074
6002	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 733	18	26
5700	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства, в том числе:	1450	591 404	-	1 813 948
	средства дольщиков	14501	21 396	-	1 754 020
	задолженность по аренде земельных участков	14502	570 008	-	59 928
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>3 444 094</b>	<b>3 970 311</b>	<b>2 353 943</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5592, 5593	Заемные средства, в том числе:	1510	807 642	609 901	2 504 999
5591	займы	15101	-	-	2 205 930
	задолженность по процентам по кредитам и займам	15102	807 642	609 901	299 069
5551, 5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	457 143	264 244	352 239
	поставщики и подрядчики	15201	21 158	8 902	19 795
	задолженность перед государственными внебюджетными фондами	15202	6	8	-
	задолженность по налогам и сборам	15203	33 309	10 644	10 546
	авансы полученные	15204	15 677	3 155	2 000
	прочие кредиторы	15205	386 993	241 535	319 898
	в т.ч. задолженность по договору осуществления функций Заказчика	152051	125 862	125 474	186 794
	в т.ч. задолженность по аренде земельных участков	152052	222 531	54 440	75 445
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства, в том числе:	1540	16	18	18 450
	резерв предстоящей оплаты отпусков	15401	16	18	10
	резерв по незавершенным судебным делам	15402	-	-	18 440
5575	Прочие обязательства, в том числе:	1550	-	3 200 704	-
	средства дольщиков	15501	-	3 200 704	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>1 264 801</b>	<b>4 074 867</b>	<b>2 875 688</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>6 237 837</b>	<b>8 004 533</b>	<b>5 184 191</b>

Руководитель

Косарева Ю.Ю.

Начальник отдела БиНУ направления  
"Девелопмент" ДУиО  
по доверенности № 29 от 22.12.2021 г., выданной ООО "Специализированный застройщик  
"ЛСР. Лучи"

Шерстобоева В.М.

14 февраля 2024 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО

Морозова О.А.



**ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**

за Январь-Декабрь 2023 г.

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

Организация:

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности: ООО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

	КОДЫ
Форма по ОКУД	0710002
Дата (число, месяц, год)	31   12   2023
по ОКПО	41546461
ИНН	9725020931
по ОКВЭД 2	71.12.2
по ОКОПФ/ОКФС	12300/16
по ОКЕИ	384

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За Январь-Декабрь 2023 г.	За Январь-Декабрь 2022 г.
5609	Выручка	2110	4 078 941	-
5600	Себестоимость продаж	2120	(2 121 535)	-
	<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	<b>2100</b>	<b>1 957 406</b>	<b>-</b>
5600	Коммерческие расходы	2210	(20 695)	-
5600	Управленческие расходы	2220	-	-
	<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	<b>1 936 711</b>	<b>-</b>
5691	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5692	Проценты к получению	2320	10 724	153
5693	Проценты к уплате	2330	-	-
5690	Прочие доходы	2340	85 508	51 304
5695	Прочие расходы	2350	(70 620)	(45 433)
	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>1 962 323</b>	<b>6 024</b>
	Налог на прибыль	2410	(392 736)	(1 230)
	<i>в т.ч. текущий налог на прибыль</i>	<i>2411</i>	<i>(385 580)</i>	<i>-</i>
51010, 51020	<i>в т.ч. отложенный налог на прибыль</i>	<i>2412</i>	<i>(7 156)</i>	<i>(1 230)</i>
	Прочее	2460	-	-
	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>1 569 587</b>	<b>4 794</b>
5200	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль	2530	-	-
	<b>Совокупный финансовый результат периода <sup>6</sup></b>	<b>2500</b>	<b>1 569 587</b>	<b>4 794</b>
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Косарева Ю.Ю.

14 февраля 2024 г.



Начальник отдела БИНУ направления  
"Девелопмент" ДУиО

Шерстобоева В.М.

по доверенности № 29 от 22.12.2021 г., выданной ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Лучи"

Главный специалист отдела БИНУ направления "Девелопмент" ДУиО

Морозова О.А.

## ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь-Декабрь 2023 г.

Форма по ОКУД 0710004

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

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

по ОКПО 41546461

Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической

ИНН 9725020931

деятельности:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

по ОКВЭД 2 71.12.2

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 2021г. <i>(предыдущий год)</i> За 2022 г.	3100	500	-	-	-	(45 940)	(45 440)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	4 795	4 795
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	4 795	4 795
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	-	-	-	-	-	-
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 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 2022г. <i>(отчетный год)</i> За 2023 г.	3200	500	-	-	-	(41 145)	(40 645)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 569 587	1 569 587
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	1 569 587	1 569 587
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 акций	3315	-	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 акций	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	x	x		-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2023г.	3300	500	-	-	-	1 528 442	1 528 942

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменение капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					-
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
<b>другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:</b>					
(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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	1 528 942	(40 645)	(45 440)

Руководитель

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

Начальник отдела Б и НУ  
 направления "Девелопмент"  
 ДУ и О

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

по доверенности № 29 от 22.12.2021 г., выданной ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Лучи"

14 февраля 2024 г.

Главный специалист отдела Б и НУ направления "Девелопмент" ДУ и О

  
 Морозова О.А.  
 (подпись) (расшифровка подписи)

Морозова О.А.  
 (расшифровка подписи)

**Отчет о движении денежных средств**  
за Январь-Декабрь 2023 г.

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

	Коды
Форма по ОКУД	0710005
Дата (число, месяц, год)	31   12   2023
по ОКПО	41546461
ИНН	9725020931
по ОКВЭД 2	71.12.2
по ОКОПФ/ОКФС	12300/16
по ОКЕИ	384

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь 2023г.	За Январь-Декабрь 2022г.
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
	Поступления – всего	4110	<b>2 155 549</b>	<b>34 084</b>
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 103 802	-
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	41 175	33 927
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	налог на добавленную стоимость	4114	-	-
	прочие поступления	4119	10 572	157
	Платежи - всего	4120	<b>(2 241 611)</b>	<b>(1 261 570)</b>
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 611 636)	(1 044 171)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(232)	(151)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(1 055)	-
	налога на прибыль организаций	4124	(370 088)	-
	налог на имущество	4125	(33 794)	(38 745)
	налог на добавленную стоимость	4126	(213 071)	(168 610)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(72)	(37)
	прочие платежи	4129	(11 663)	(9 856)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	<b>(86 062)</b>	<b>(1 227 486)</b>
	<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
	Поступления – всего	4210	<b>50 000</b>	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов	4215	50 000	-
	от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	от процентов по долговым финансовым вложениям	4214	-	-
	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	<b>(350 000)</b>	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	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	(350 000)	-
	на депозиты, сроков более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	<b>(300 000)</b>	-



Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь 2023г.	За Январь-Декабрь 2022г.
	<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
	Поступления – всего	4310	2 152 177	1 225 468
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	2 152 177	1 225 468
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-
	Платежи – всего	4320	(1 363 911)	-
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг	4323	-	-
	на возврат кредитов и займов	4324	(1 363 911)	-
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	788 266	1 225 468
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	402 204	(2 018)
5330, 5335, 5340	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	731	2 749
5330, 5335, 5340	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	402 935	731
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Косарева Ю.Ю.

(подпись)

(расшифровка подписи)

Начальник отдела Б и НУ направления  
"Девелопмент" ДУ и О


Шерстобоева В.М.

(подпись)

(расшифровка подписи)

по доверенности по доверенности № 29 от 22.12.2021 г., выданной ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Лучи"

14 февраля 2024 г.



Главный специалист отдела Б и НУ направления "Девелопмент" ДУ и О



Морозова О.А.

(подпись)

(расшифровка подписи)

яснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)  
ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Лучи"  
2023 г.

**Общие вопросы**

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

Краткое наименование: ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Лучи"

Место нахождения общества: 115280, г.Москва, ул. Автозаводская, д.22,эт.2,пом. V, ком.275

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

и принадлежит единственному участнику ПАО "Группа ЛСР".

Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

В 2023 году Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

Организация не является членом саморегулируемых организаций.

В 2023 году руководство текущей деятельностью в соответствии с Решением единственного участника (№ 6/2023 от 02.05.2023 г.) осуществлялось единоличным исполнительным органом: генеральным директором Косаревой Юлией Юрьевной.

У организации 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: **0,5** человека.

Численность работающих на 31 декабря 2023 года: **7** человек.

В 2023 году Общество закончило строительство многоквартирного жилого дома с маркетинговым названием "Лучи корпус 12". 04 апреля 2023 г. получено разрешение на ввод в эксплуатацию № 77-07-011354-2023.

Было получено разрешение на строительство двух многоквартирных жилых домов № 77-07-021146-2023 от 09.10.2023 г. Строительство комплекса "Лучи-2" корп. 3,4 осуществляется в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ с привлечением средств дольщиков на эскроу-счета.

## 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
<b>Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)</b>					
капитал и резервы (стр.1300)/ валюта баланса (стр.1700)	0,25	-0,01	0,5	0,7	Предприятие существенно зависит от кредиторов. Зависимость от кредиторов в отчетном году снизилась в связи с поступлением средств от реализации готовой продукции.
<b>Коэффициент финансовой зависимости</b>					
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	4,08	-196,94	1,4	2,0	Финансовая независимость от привлеченных ресурсов предприятия удовлетворительна. Зависимость от привлечённых ресурсов в отчётном году снизилась.
<b>Коэффициент соотношения заемных и собственных средств</b>					
обязательства (стр.1400 + стр.1500)/ капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	3,08	-197,94	0,7	1,0	Коэффициент показывает сколько обязательств приходится на рубль собственного капитала. Высокие показатели связаны с инвестиционной деятельностью Общества за счет заемных средств.
<b>Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)</b>					
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	4,93	1,96	2,0	2,0	Предприятие способно погасить текущие обязательства за счёт текущих активов. Коэффициент увеличился в отчётном году в связи со снижением суммы краткосрочных обязательств по сравнению с прошлым годом.
<b>Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности</b>					
(краткосрочная ДЗ из стр.1230 +фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,995	0,835	0,8	1,0	Предприятие способно погасить текущие обязательства немедленно за счет средств на счетах и поступлений по расчетам с дебиторами. Коэффициент увеличился и находится в рамках рекомендуемых значений.
<b>Коэффициент абсолютной ликвидности</b>					
(краткосрочные фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,319	0,000	0,2	0,2	Предприятие способно погасить текущие обязательства немедленно за счет средств на счетах и финансовых вложений. Коэффициент увеличился в этом году.
<b>Коэффициент рентабельности основной деятельности</b>					
прибыль от продаж стр.2200 / (затраты стр.2120 +стр.2210 +стр.2220 ОФР)	0,90	0,00	0,0	0,3	Ресурсы предприятия используются достаточно эффективно. Эффективность увеличилась в отчётном году.
<b>Коэффициент устойчивости экономического роста</b>					
чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал стр.1300 Баланс	1,00	1,01	0,4	0,6	Финансово-хозяйственная деятельность обеспечивает устойчивый экономический рост.

Бухгалтерский учет организации осуществляется ООО "ЛСР" в рамках договора на оказание услуг № 81-ВУ от 01.10.2019 г.

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

По результатам инвентаризации излишки и недостачи не выявлены.

Бухгалтерский учёт в организации в отчётный период осуществлялся в соответствии с Федеральным 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 с действующими положениями по бухгалтерскому учёту.

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

Нематериальные активы в составе имущества организации отсутствуют.

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2021 г.
Нематериальные активы, полученные в пользование	5195	46	39
в т.ч. (вд НМА):			
товарные знаки		10	10
программные продукты		36	28

**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 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 2023 году проведена проверка элементов амортизации на соответствие условиям использования объектов основных средств. По результатам такой проверки элементы амортизации, определенные при вводе в эксплуатацию основных средств оставлены без изменений.

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						тыс. руб.	
			На начало года			На конец года			первоначальная стоимость	накопленная амортизация
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	поступило	выбыло объектов первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200 5210	за 2023 г. за 2022 г.	128 128	(72) (31)	350 -	- -	(127) (41)	- -	478 128	(199) (72)
в т.ч. (по группам):										
Прочие		за 2023 г. за 2022 г.	128 128	(72) (31)	350 -	- -	(127) (41)	- -	478 128	(199) (72)

**3.2.2. Иное использование основных средств**

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	1 882 571	621 625
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	18	119 352

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

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

По состоянию на конец года финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, отсутствуют.

#### 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 промониторить незначительные риски в изменении суммы при изменении процентных ставок. На 31.12.2023 г. денежные эквиваленты у Общества отсутствуют.

#### 3.3.2. В пользу организации открыты аккредитивы

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Получены аккредитивы	Получены денежные средства	Оговариваются аккредитивы	Остаток от на конец года	В т.ч. выполнены обязательства	Примечания (*)
<b>Общая сумма:</b>		14 392	277 946	(275 029)	( - )	17 309	-	
в т.ч. по договорам долевого участия		14 392	277 946	(275 029)	( - )	17 309	-	

тыс. руб.

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

#### 3.3.3. Движение средств дольщиков на счетах эскроу

Общество ведет деятельность по договорам участия в долевом строительстве с использованием в расчетах счетов эскроу. Информация о движении денежных средств на открытых в пользу застройщика счетах эскроу для расчетов по договорам долевого участия представлена ниже:

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Внесены средства на счета эскроу	Возврат со счета эскроу	Раскрыты счета эскроу	Остаток от на конец года
<b>Общая сумма:</b>		3 123 527	140 154	(3 263 681)	-	-
в т.ч. по договорам долевого участия		3 123 527	140 154	(3 263 681)	-	-

#### 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 реализации 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; незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости.

3.4.1. Наличие и движение запасов

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец года			
		На начало года		выбыло		поступления (минус возвраты) и затраты	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (выдачу)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	себестоимость и ст-ль ВНА	себестоимость и ст-ль ВНА						
<b>Запасы - всего</b>	за 2023 г. за 2022 г.	4 590 729 3 412 501	( - ) ( - )	5 240 139 1 178 968	(4 866 391) (740)	(11 584) ( - )	( - ) ( - )	x x	4 964 477 4 590 729	(11 584) ( - )	
в т.ч.: (группа, вид)											
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2023 г. за 2022 г.	332 68	( - ) ( - )	507 974	(838) (710)	( - ) ( - )	( - ) ( - )	( - ) ( - )	1 332	( - ) ( - )	
затраты в незавершенном производстве	за 2023 г. за 2022 г.	4 590 392 3 412 428	( - ) ( - )	2 534 032 1 177 964	(2 330 021) ( - )	(11 584) ( - )	( - ) ( - )	( - ) ( - )	4 794 403 4 590 392	(11 584) ( - )	
готовая продукция и товары для перепродажи	за 2023 г. за 2022 г.	( - ) ( - )	( - ) ( - )	2 291 642 ( - )	(2 126 941) ( - )	( - ) ( - )	( - ) ( - )	( - ) ( - )	164 701 ( - )	( - ) ( - )	
товары отгруженные	за 2023 г. за 2022 г.	( - ) ( - )	( - ) ( - )	413 941 ( - )	(408 577) ( - )	( - ) ( - )	( - ) ( - )	( - ) ( - )	5 364 ( - )	( - ) ( - )	
расходы будущих периодов	за 2023 г. за 2022 г.	5 5	( - ) ( - )	17 30	(14) (30)	( - ) ( - )	( - ) ( - )	( - ) ( - )	8 5	( - ) ( - )	

На 31.12.2023 г. по строке 1210 "Запасы" бухгалтерского баланса по подстроке 12102 "Затраты в незавершенном производстве" учтены: расходы по приобретению строений, предназначенных под снос в сумме 1 874 932 тыс.руб., затраты на строительство жилых объектов в сумме 2 815 843 тыс.руб., налог на добавленную стоимость по затратам на строительство в сумме 92 044 тыс.руб.

Общество провело проверку запасов на обесценение. Был начислен резерв под снижение стоимости ТМЦ на строящийся социальный объект, подлежащий безвозмездной передаче в будущем в собственность г. Москвы, в размере 11 584 тыс. руб.

3.4.2. Запасы в залоге

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
<b>Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего</b>	5445	2 079 977	2 306 419	330 228
в т.ч.: (группа, вид)				
строения под снос		18	2 087 578	119 352
прочие запасы и затраты		2 079 959	218 841	210 876

3.4.3. Расходы будущих периодов

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
<b>Расходы будущих периодов в составе запасов</b>	5460	8	5	5
в т.ч.: (группа, вид)				
программы	код 000000029	8	5	5

**3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, заёмные средства**

**3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец года		тыс. руб.	
			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	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
														поступление
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего:	5501 5521	за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	- 1 754 020	- ( - )	21 396 1 446 684	- ( - )	- ( - )	- ( - )	- ( - )	- ( - )	- ( - )	21 396 ( - )	- ( - )	( - ) ( - )
в т.ч. (вид)														
задолженность должников		за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	- 1 754 020	- ( - )	21 396 1 446 684	- ( - )	- ( - )	- ( - )	- ( - )	- ( - )	- ( - )	21 396 ( - )	- ( - )	- ( - )
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510 5530	за 2023 г. за 2022 г.	3 402 926 3 495	( - ) ( - )	2 884 495 794 729	- ( - )	(5 431 738) (596 002)	- ( - )	- ( - )	- ( - )	- ( - )	855 683 3 402 926	- ( - )	- ( - )
в т.ч.														
покупатели		за 2023 г. за 2022 г.	741 22	( - ) ( - )	960 728 40 046	- ( - )	(958 099) (39 327)	- ( - )	- ( - )	- ( - )	- ( - )	3 370 741	- ( - )	- ( - )
авансы выданные		за 2023 г. за 2022 г.	5 258 2 518	( - ) ( - )	272 154 83 871	- ( - )	(67 766) (81 131)	- ( - )	- ( - )	- ( - )	- ( - )	209 646 5 258	- ( - )	- ( - )
задолженность должников		за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	3 200 704 -	( - ) ( - )	45 140 -	- ( - )	(3 245 774) -	- ( - )	- ( - )	- ( - )	- ( - )	70 3 200 704	- ( - )	- ( - )
прочие		за 2023 г. за 2022 г.	196 223 955	( - ) ( - )	1 606 473 670 812	- ( - )	(1 160 099) (475 544)	- ( - )	- ( - )	- ( - )	- ( - )	642 597 196 223	- ( - )	- ( - )
Итого	5500 5520	за 2023 г. за 2022 г.	3 402 926 1 757 515	( - ) ( - )	2 905 891 2 241 413	- ( - )	(5 431 738) (596 002)	- ( - )	- ( - )	- ( - )	- ( - )	877 079 3 402 926	- ( - )	- ( - )

В составе краткосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2023 г. составляют 209 646 тыс. руб. У Общества на 31.12.2023 г. отсутствует просроченная дебиторская задолженность.

3.5.2. Наличие и движение кредиторской задолженности

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец года
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление процентов, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	- 1 813 948	591 404	-	( - - ) ( 5 488 )	( - - ) ( - - )	591 404 -
в т.ч.: (вид)								
средства должника		за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	- 1 754 020	21 396	-	( - - ) ( - - )	( - - ) ( - - )	21 396 -
перед поставщиками и лицензиатами		за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	- 59 928	570 008	-	( - - ) ( 5 488 )	( - - ) ( - - )	- 570 008
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	264 244 352 239	1 984 823 510 724	-	( 1 791 925 ) ( 653 159 )	( - - ) ( - - )	457 142 264 244
в т.ч.: (вид)								
поставщики и подрядчики		за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	8 902 19 795	156 578 285 810	-	( 144 322 ) ( 296 703 )	( - - ) ( - - )	21 158 8 902
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	8 -	69 45	-	( 72 ) ( 37 )	( - - ) ( - - )	5 8
задолженность по налогам и сборам		за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	10 644 10 546	500 635 51 525	-	( 477 970 ) ( 51 427 )	( - - ) ( - - )	33 309 10 644
авансы полученные		за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	3 155 2 000	285 798 31 321	-	( 273 276 ) ( 30 166 )	( - - ) ( - - )	15 677 3 155
прочие кредиторы		за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	241 535 319 898	1 041 743 142 023	-	( 896 285 ) ( 274 826 )	( - - ) ( - - )	386 993 241 535
Итого	5550 5570	за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	264 244 2 166 187	2 576 227 510 724	-	( 1 791 925 ) ( 658 647 )	( - - ) ( - - )	1 048 546 264 244



**Прочие краткосрочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из долго- в краткосрочную задолженность	Остаток на конец года
				поступление		выбыло			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операциям) <sup>9</sup>	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления <sup>9</sup>	погашение	списание на финансовый результат <sup>9</sup>		
средства		за 2023 г. <sup>1</sup>	3 200 704	4 847	-	(3 205 551)	-	-	
должников		за 2023 г. <sup>2</sup>	-	1 446 684	-	-	-	1 754 020	
<b>Итого</b>	<b>5575</b>	<b>за 2023 г.<sup>1</sup></b>	<b>3 200 704</b>	<b>4 847</b>	<b>-</b>	<b>(3 205 551)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
	<b>5576</b>	<b>за 2022 г.<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>1 446 684</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 754 020</b>	

У Общества на 31.12.2023 г. отсутствует просроченная кредиторская задолженность.

**3.5.3. Заёмные средства и эмитированные долговые бумаги**

С целью финансирования хозяйственной деятельности привлекает заёмные средства.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец года	
			поступление	курсовая разница (положительная - "+", отрицательная - "-")	возвращено	итого	в т.ч. краткосрочные	в т.ч. долгосрочные
<b>Всего заёмных средств</b>	<b>5590</b>	<b>3 970 293</b>	<b>2 047 177</b>	<b>-</b>	<b>(3 199 352)</b>	<b>2 818 118</b>	<b>-</b>	<b>2 818 118</b>
в т.ч.								
Займы полученные	5591	2 292 030	57 860	-	(1 258 911)	1 090 979	-	1 090 979
Кредиты полученные	5592	1 678 263	1 989 317	-	(1 940 441)	1 727 139	-	1 727 139
<b>Заёмные средства, доступные по условиям договоров</b>	<b>5594</b>	<b>3 583 232</b>	<b>8 199 352</b>	<b>-</b>	<b>(4 250 702)</b>	<b>7 531 882</b>	<b>-</b>	<b>7 531 882</b>
Займы, недополученные по сравнению с условиями договора займа		3 057 970	1 258 911	-	(57 860)	4 259 021	-	4 259 021
Кредиты, недополученные по сравнению с условиями кредитного договора		525 262	6 940 441	-	(4 192 842)	3 272 861	-	3 272 861

У Общества на 31.12.2023 г. числится кредит по договору с ПАО "Сбербанк России" № 550B00F3F от 03.03.2023 г. в размере 1 727 139 тыс. руб. Лимит кредита составляет 5 000 000 тыс. руб. Срок погашения 02.03.2028 г. Кроме него числится договор займа с ПАО "Группа ЛСР" № 08-ПЗ/2019 от 20.11.2019 г. в размере 1 090 979 тыс. руб. с лимитом 5 350 000 тыс. руб. Срок погашения данного займа 30.12.2028 г.

**Проценты по кредитам и займам**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Отнесено на прочие расходы	Включено в состав стоимости активов	Курсовые разницы (положительная "+", отрицательная - "-") и корректировки	Уплачено, в т.ч. зачётно	Остаток на конец года
Проценты по займам	5497	583 195	-	225 501	-	(1 054)	807 642
Проценты по кредитам	5498	26 706	-	55 738	-	(49 605)	32 839
<b>Итого проценты к уплате:</b>	<b>5499</b>	<b>609 901</b>	<b>-</b>	<b>281 239</b>	<b>-</b>	<b>(50 659)</b>	<b>840 481</b>

### 3.6. Доходы и расходы

#### 3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

Вознаграждение застройщика по непроизводственным помещениям	5601	1 751 907	-	1 751 907
Продажа квартир – продукция (НДС не облагается)	5602	678 038	-	678 038
Продажа нежилых помещений – продукция и товары (НДС облагается)	5603	195 352	-	195 352
Возмещение затрат на строительство дольщиками	5604	1 453 644	-	1 453 644

В 2023 г. был введен в эксплуатацию жилой многоквартирный дом "Лучи корп. 12". Дольщикам были переданы объекты по ДДУ. Начались продажи по ДКП.

#### 3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

Управленческие расходы учитываются на сч.25 "Общепроизводственные расходы" без распределения по объектам строительства. По завершении расчетного периода (месяца) расходы, накопленные на сч. 25, распределяются пропорционально затратам на строительство, учтенным на сч. 08.33.1 (распределение на сч. 08.33.2), начиная с момента начала работ по осуществлению строительства жилых комплексов.

Коммерческие расходы организации списываются в конце периода в себестоимость продаж на счет 90.07 "Расходы на продажу".

Наименование показателя	Код	2023 г.	2022 г.	Изменение	Комментарий к изменениям
Материальные затраты	5610	63	-	63	
Стоимость реализованных товаров	5611	2 121 535	-	2 121 535	В 2023 г. был введен в эксплуатацию жилой многоквартирный дом "Лучи корп. 12".
Амортизация	5640	31	-	31	Дольщикам были переданы объекты по ДДУ. Начались продажи по ДКП.
Прочие затраты	5650	20 601	-	20 601	
Итого по элементам	5660	2 142 230	-	2 142 230	
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>5600</b>	<b>2 142 230</b>	<b>-</b>	<b>2 142 230</b>	

#### Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы:

В отчетном году организация не осуществляла существенные мероприятия природоохранного назначения.

#### 3.6.3. Прочие доходы

Наименование показателя	Код	2023 г.	2022 г.	тыс. руб.
Проценты к получению	5692	10 724	10 724	153
Арендная плата к получению		40 223	40 223	33 372
Восстановление резервов		45 285	45 285	17 932
<b>Итого:</b>	<b>5690</b>	<b>96 232</b>	<b>96 232</b>	<b>51 457</b>

#### 3.6.4. Прочие расходы

Наименование показателя	Код	2023 г.	2022 г.	тыс. руб.
Штрафы, пени, неустойки		508	508	293
Суммы списания дебиторской задолженности		22	22	-
Начисления резервов		11 584	11 584	-
Убытки прошлых лет		541	541	-
Налоги		32 808	32 808	38 311
Услуги банка		156	156	27
Госпошлины		3 385	3 385	135
Прочие расходы		21 616	21 616	6 667
<b>Итого:</b>	<b>5695</b>	<b>70 620</b>	<b>70 620</b>	<b>45 433</b>

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г. 4	На 31 декабря 2022 г. 2	На 31 декабря 2021 г. 5
Всего	22	-	-	-

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	18	244 173	(244 175)	( - )	16
в т.ч.:						
резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	18	25	(27)	( - )	16
резерв предстоящих расходов (СМР)	-	-	244 148	(244 148)	( - )	-

3.8. Обеспечения обязательств

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	Срок действия обязательства на отчетную дату
Полученные - всего	5800	43 438	-	-	
полученные поручительства		4 130	-	-	
полученные материально-производственные запасы		39 308	-	-	
Выданные - всего	5810	7 929 200	5 323 650	2 160 228	
выданные поручительства		5 849 223	3 017 231	1 830 000	
в т.ч.:					
АО "Россельхозбанк", дог. №213500/0125-8 от 27.08.2021		1 450 000	1 830 000	1 830 000	24.02.2024
ПАО Сбербанк России, дог. № 550В009ИИ-П02 от 23.12.2022		-	1 187 231	-	
ПАО Сбербанк России, дог. № 0162-110319-РКЛ-ПНОЛ7 от 11.10.2023		2 619 516	-	-	30.06.2028
ПАО Сбербанк России, дог. № 550В00ФЗЕ-ПНОЛ02 от 03.03.2023		1 779 707	-	-	02.03.2028
основные средства, переданные под залог		18	2 087 578	119 352	31.03.2025
в т.ч.:					
здания		18	2 087 578	119 352	
залог прочих активов (права аренды на земельные участки)		2 079 959	218 841	210 876	17.03.2024

Имущество и право аренды на земельный участок переданные в залог ПАО "Сбербанк России" по договору № 550В00ФЗЕ-И от 05.05.2023 г. переданы с возможностью их использования для ведения обычной деятельности. Имущество и права аренды на земельные участки переданные в залог АО "Россельхозбанк" по договору №213500/0125-7.1/2 от 28.02.2022 г. переданы с возможностью их использования для ведения обычной деятельности.

#### 4. Налог на прибыль

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

Условный расход по налогу на прибыль организации за отчетный период:

392 465 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 разниц, постоянного налогового расхода (дохода) 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 разницы и постоянные налоговые расходы (доходы) за период	51001	1 357	271	(123)	(25)

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

Наименование показателя	Код	2023 г., тыс. руб.		2022 г., тыс. руб.	
		Разницы	Активы / обязательства	Разницы	Активы / обязательства
1	2	3	4	5	6
Налогооблагаемые временные разницы и ОНО за период	51002	(8 577)	(1 715)	42	8
Вычитаемые временные разницы и ОНА за период	51003	(27 202)	(5 441)	(6 189)	(1 238)
Отложенный налог на прибыль за период	51004	X	(7 156)	X	(1 230)

Примечание. Знак разницы, актива и обязательства совпадает со знаком в отчёте о финансовых результатах.

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

#### Раскрытие отложенных налоговых активов (ОНА)

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНА	Код	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Налоговый убыток по данным налоговой декларации, подлежащий переносу на будущее, по ст 283 НК РФ	1	-	10 073	7 614
Внеоборотные активы	2	13	14	24
Незавершённое производство и готовая продукция	8	2 320		
Резерв на предстоящую оплату отпусков	3	2 317	4	2
Резервы предстоящих расходов прочие (в т.ч. сезонные работы)	4	-	-	3 689
<b>ИТОГО:</b>	<b>6001</b>	<b>4 650</b>	<b>10 091</b>	<b>11 329</b>

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

#### Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНО	Код	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Внеоборотные активы	1	9	18	26
Незавершённое производство и готовая продукция	5	1 724		
<b>ИТОГО:</b>	<b>6002</b>	<b>1 733</b>	<b>18</b>	<b>26</b>

#### 5. Чистые активы

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

Наименование показателя	Код	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Уставный капитал	51101	500	500	500
Чистые активы	51102	1 528 942	(40 645)	(45 440)

5.1. Превышение величины уставного капитала над чистыми активами на отчетную дату отсутствует.

## 6. Информация о связанных сторонах

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

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

Таблица 6.1.1. Доля участия контролирующих лиц

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, % 31.12.2023
1	ПАО "Группа "ЛСР"	Основное общество	100,00%
2	Физическое лицо	Бенефициарный владелец через ПАО "Группа ЛСР"	55,10%

Таблица 6.1.2. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023 тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2022 тыс. руб.
Займы полученные:				
Договор займа (целевой) 08-ЛЗ/2019 от 20.11.19	ПАО "Группа "ЛСР"	1 090 979	30.12.2028	2 292 030
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 090 979</b>		<b>2 292 030</b>

Таблица 6.1.3. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2023 г. тыс. руб.	2022 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа "ЛСР"	10	10
	<b>ИТОГО:</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
Капитализированные проценты	ПАО "Группа "ЛСР"	225 501	284 127
	<b>ИТОГО:</b>	<b>225 501</b>	<b>284 127</b>

Таблица 6.1.4. Поручительства

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023 тыс. руб.	31.12.2022 тыс. руб.
Поручительства выданные третьим лицам за связанную сторону	ПАО "Группа "ЛСР"	4 069 516	1 830 000
	<b>ИТОГО:</b>	<b>4 069 516</b>	<b>1 830 000</b>

### 6.2. Лица, контролируемые организацией

У Общества в 2023 году отсутствуют лица, контролируемые организацией.

### 6.3. Лица, входящие в Группу ЛСР

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

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

Таблица 6.3.1. Предприятия Группы ЛСР

№	Связанная сторона
1	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"
2	ООО "ЛСР"
3	АО "А Плюс Естейт"
4	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"

Таблица 6.3.2. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2023 г. тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	2022 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	13 592	-	13 592	8 551
	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	24 542	-	24 542	576 467
	АО "А Плюс Естейт"	215	-	215	215
	<b>ИТОГО:</b>	<b>38 349</b>	-	<b>38 349</b>	<b>585 233</b>

Таблица 6.3.3. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2022 тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	336 062	-	336 062	192 805
	АО "А Плюс Естейт"	8	-	8	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>336 070</b>	-	<b>336 070</b>	<b>192 805</b>

Таблица 6.3.4. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2022 тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	164 473	-	164 473	195 635
	ООО "ЛСР"	1 359	-	1 359	-
	АО "А Плюс Естейт"	8	-	8	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>165 840</b>	-	<b>165 840</b>	<b>195 635</b>

Таблица 6.3.5. Поручительства

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023 тыс. руб.	31.12.2022 тыс. руб.
Поручительства выданные	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"	-	1 187 231
	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	1 779 707	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 779 707</b>	<b>1 187 231</b>

#### 6.4. Связанные стороны через акционеров

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

Операций по данной группе компаний в 2023 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, 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. Вознаграждения, подлежащие выплате основному управленческому персоналу

№	Связанная сторона	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения	148
	<b>ВСЕГО:</b>	<b>148</b>

## 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:

#### Финансовые риски:

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

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

**Риск ликвидности** - это риск того, что 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.

#### Иные виды рисков:

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

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

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

#### Финансовые риски

##### 1. Рыночный риск

Общество не имеет обязательств в валюте.

Общество анализирует подверженность к следующим видам рыночных рисков :

Риск изменения процентной ставки.

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). При привлечении новых кредитов или займов, Руководство решает вопрос о том, какая ставка процента - фиксированная или переменная - будет более выгодной на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, на основе собственных профессиональных суждений.

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

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

#### 7.1.2.1. Торговая дебиторская задолженность

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

Наименование показателя	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Внутренние продажи (в пределах РФ)	3370	741

Из общей балансовой стоимости дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2023 года, на долю наиболее значительного покупателя Новоселецкого А.С. приходится 2 753 тыс. руб.

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

В тыс.руб.	на 31.12.2023	Обесценение на 31.12.2023	на 31.12.2022	Обесценение на 31.12.2022
Непросроченная	846 655	-	3 402 926	-
Просроченная свыше 180 дней	30 424	-	-	-
	877 079	-	3 402 926	-

### 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.

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
Кредиторская задолженность		423 287	33 855	-	457 142
		423 287	33 855	-	457 142

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 2023 г. основная деятельность Общества не подлежит лицензированию. Общество не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).

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

- **с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества, 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

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 риски, характерные для компаний, ориентированных на экспорт (импорт).

## 7.2.3. Репутационные риски

По итогам отчетного года Общество имеет положительный финансовый результат.

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика.

Общество входит в Группу ЛСР, которая занимает лидирующие позиции на строительном рынке России.

## 8. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

## 9. Информация по прекращаемой деятельности

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

## 10. Условные обязательства и условные активы

Условные обязательства и условные активы отсутствуют на 31.12.2023 г.

## 11. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

В 2023 году не выявлено существенных ошибок.

## 12. Изменение оценочных значений

В отчетном году изменены оценочные значения, влияющие на бухгалтерскую отчетность на будущие периоды, в том числе:

изменение резерва под снижение стоимости ТМЦ составило: + 11 584 тыс. руб.

## 13. Участие в совместной деятельности

В 2023 году Общество не участвовало в совместной деятельности.

Руководитель



(подпись)

Косарева Ю.Ю.

(расшифровка подписи)

Начальник отдела Б и НУ  
направления "Девелопмент" ДУ и О

(подпись)

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)

по доверенности № 29 от 22.12.2021 г., выданной ООО  
"Специализированный застройщик "ЛСР. Лучи"

14 февраля 2024 г.

Главный специалист отдела Б и НУ направления "Девелопмент" ДУ и О

(подпись)

Морозова О.А.

(расшифровка подписи)

Прошито и  
пронумеровано

27/градуаме шиве лист об

15.02.2024г

(дата и подпись)

