

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**Участнику общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ЛСР. Объект-М»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛСР. Объект-М» (ОГРН 1057748299113), 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. Объект-М» 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 аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Седова Влада Владимировна
Генеральный директор аудиторской организации (ОРНЗ 21606079882)

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

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,
ОРНЗ 11606064748

07 марта 2024 года

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛСР. Объект-М"

Организация:

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма/форма собственности

Единица измерения:

Местонахождение (адрес)

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту

Наименование аудиторской организации

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

ООО / частная

тыс. руб.

115280, г.Москва, ул.Автозаводская, д.22,эт.2,пом. V, ком.267

да

ООО «Аудит-сервис СПб»

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

КОДЫ

0710001

31 | 12 | 2023

78391668

7725549175

71.12.2

12300/16

384

ИНН 7838031176

ОГРН 1147847556592

Пояснения	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2023г.	На 31 декабря 2022г.	На 31 декабря 2021г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5100	Нематериальные активы	1110	1 346	1 984	3 088
5160	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200	Основные средства	1150	31 842	33 552	38 352
5240	в т.ч. незавершенное строительство	11501	-	30 531	-
5220, 5240	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 112 787	173 032	179 190
5240	в т.ч. незавершенное строительство	11601	1 945 913	-	-
5301	Финансовые вложения	1170	-	-	-
6001	Отложенные налоговые активы	1180	446 428	125 193	155 026
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	753	965	2 922
	в т.ч. долгосрочные расходы будущих периодов	11901	753	965	2 922
	Итого по разделу I	1100	2 593 156	334 726	378 578
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы, в том числе:	1210	59 538 097	51 273 045	39 502 443
	сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	25 675	21 906	107 062
	затраты в незавершенном производстве	12102	17 935 635	44 056 828	36 918 763
	в т.ч. объекты долевого строительства	121021	12 900 853	40 144 659	35 178 434
	готовая продукция и товары для перепродажи	12103	40 956 909	7 186 223	2 397 403
	товары отгруженные	12104	619 865	7 222	79 180
	расходы будущих периодов	12105	13	866	35
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	258 017	-	-
5501, 5510	Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	10 345 297	21 127 608	17 480 338
	долгосрочная задолженность покупателей	12301	203 934	132 470	222 350
	долгосрочные авансы, выданные поставщикам	12302	399 549	49 918	49 918
	в т.ч. авансы на приобретение запасов	123021	399 549	49 918	49 918
	долгосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия	12303	7 776 714	14 590 883	7 961 856
	краткосрочная задолженность покупателей	12304	768 169	303 857	539 048
	краткосрочные авансы, выданные поставщикам	12305	77 624	250 329	670 839
	в т.ч. авансы на приобретение запасов	123051	77 624	250 329	667 656
	краткосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия	12306	1 001 228	1 512 759	3 569 331
	прочая краткосрочная задолженность	12307	118 079	4 287 392	4 466 996
	в т.ч. по договору осуществления функций Заказчика	123071	-	4 220 652	4 285 974
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	783 828	6 980 066	15 160 944
	в т.ч. денежные средства на депозитных счетах в банке	12501	600 000	-	-
5470	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	70 925 239	79 380 719	72 143 725
	БАЛАНС	1600	73 518 395	79 715 445	72 522 303

Пояснения 1	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2023г.	На 31 декабря 2022г.	На 31 декабря 2021г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	361 109	361 109	361 109
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	799 920	799 920	799 920
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)	1370	7 388 763	7 169 527	4 008 651
	<i>в т.ч. промежуточные дивиденды</i>	13701	(4 000 000)	-	(6 100 000)
	Итого по разделу III	1300	8 549 792	8 330 556	5 169 680
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5592, 5591	Заемные средства, в том числе:	1410	12 971 414	21 238 235	21 391 340
5592	<i>банковские кредиты</i>	14101	6 771 672	12 084 022	7 272 839
5591	<i>займы</i>	14102	6 010 688	9 116 439	14 118 424
	<i>задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	14103	189 054	37 774	77
6002	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 433 317	1 157 683	923 372
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства, в том числе:	1450	8 240 434	14 590 884	25 752 798
	<i>средства дольщиков</i>	14501	7 776 715	14 590 884	25 429 713
	<i>задолженность по аренде земельных участков</i>	14502	463 719	-	323 085
	Итого по разделу IV	1400	22 645 165	36 986 802	48 067 510
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5593	Заемные средства, в том числе:	1510	81 475	4 780 038	190 901
5593	<i>банковские кредиты</i>	15101	-	4 114 173	-
5497	<i>задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	15102	81 475	665 865	190 901
5551, 5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	4 171 514	1 608 818	2 580 587
	<i>поставщики и подрядчики</i>	15201	256 755	248 531	170 410
	<i>задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	15202	104	173	-
	<i>задолженность по налогам и сборам</i>	15203	529 394	101 178	10 374
	<i>авансы полученные</i>	15204	1 441 547	28 824	91 672
	<i>задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов</i>	15205	-	-	670 000
	<i>прочие кредиторы:</i>	15206	1 943 714	1 230 112	1 638 131
	<i>в т.ч. обязательства по подключению сетей</i>	152061	747 923	903 970	809 048
	<i>в т.ч. задолженность по договору осуществления функций Заказчика</i>	152062	432 607	-	-
	<i>в т.ч. задолженность по аренде земельных участков</i>	152063	659 950	217 699	768 014
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства, в том числе:	1540	663 858	306 343	150 782
	<i>резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	15401	91	200	231
	<i>резерв по незавершённым судебным делам</i>	15402	18 125	10 995	13 163
	<i>резерв предстоящих расходов (СМР)</i>	15403	645 642	295 148	137 388
5575	Прочие обязательства, в том числе:	1550	37 406 591	27 702 888	16 362 843
	<i>средства дольщиков</i>	15501	37 406 591	27 702 888	16 362 843
	Итого по разделу V	1500	42 323 438	34 398 087	19 285 113
	БАЛАНС	1700	73 518 395	79 715 445	72 522 303

Руководитель

(подпись)

по доверенности № 43 от 14.04.23, выданной ООО "СЗ
"ЛСР. Объект-М"
4 марта 2024 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО

Косарева Ю.Ю.

Начальник отдела Б и НУ
направления "Девелопмент" ДУиО

(подпись)

Шерстобоева В.М.

по доверенности № 87 от 03.08.22, выданной ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"

Австрикова Н.М.

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за **Январь - Декабрь 2023 г.**

Организация: **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛСР. Объект-М"**

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	78391668
ИНН	7725549175
по ОКВЭД 2	71.12.2
по ОКОПФ/ОКФС	12300/16
по ОКЕИ	384

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За Январь - Декабрь 2023г.	За Январь - Декабрь 2022г.
5609	Выручка	2110	22 446 215	11 221 075
5600	Себестоимость продаж	2120	(16 305 166)	(7 119 900)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	6 141 049	4 101 175
5600	Коммерческие расходы	2210	(192 556)	(116 418)
5600	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	5 948 493	3 984 757
5691	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5692	Проценты к получению	2320	158 109	475 092
5693	Проценты к уплате	2330	(26 735)	-
5690	Прочие доходы	2340	1 484 219	70 019
5695	Прочие расходы	2350	(2 272 341)	(575 390)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	5 291 745	3 954 478
	Налог на прибыль	2410	(1 072 509)	(793 642)
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(1 118 111)	(529 498)
51020	в т.ч. отложенный налог на прибыль	2412	45 602	(264 144)
	Прочее, в т.ч.	2460	-	40
	<i>финансовые санкции</i>		-	40
	Чистая прибыль (убыток)	2400	4 219 236	3 160 876
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 (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода ⁶	2500	4 219 236	3 160 876
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель Косарева Ю.Ю.

по доверенности № 13 от 14.04.23, выданной ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"

4 марта 2024 г.

Главный специалист отдела БИ/НУ направления "Девелопмент" ДУиО

Начальник отдела Б и НУ направления "Девелопмент" ДУиО

ДУиО

по доверенности № 87 от 03.08.22, выданной ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"

Австрикова Н.М.



ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь - Декабрь 2023 г.

Форма по ОКУД	0710004
Дата (число, месяц, год)	31 12 2023
по ОКПО	78391668
ИНН	7725549175
по ОКВЭД 2	71.12.2
по ОКОПФ/ОКФС	12300/16
по ОКЕИ	384

Организация: **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛСР. Объект-М"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности:

ООО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021г.	3100	361 109	-	799 920	-	4 008 651	5 169 680
(предыдущий год) За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	3 160 876	3 160 876
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	3 160 876	3 160 876
переоценка имущества	3212	x	x		x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x		-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Форма 0710004 с. 2							
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
убыток	3221	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3222	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно	3223	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2022г.	3200	361 109	-	799 920	-	7 169 527	8 330 556
(отчетный год) За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	4 219 236	4 219 236
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	4 219 236	4 219 236
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	3315	-	x	-	x	-	-
реорганизации юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(4 000 000)	(4 000 000)
убыток	3321	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3322	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно	3323	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшения количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизации юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x	(4 000 000)	(4 000 000)
Изменение добавочного капитала	3330	x	x		-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2023г.	3300	361 109	-	799 920	-	7 388 763	8 549 792

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Измененные капиталы за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					-
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:		-	-	-	-
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					-
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					-
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					-
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:					-
(по статьям)					-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					-
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

Форма 0710004 с.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	8 549 792	8 330 556	5 169 680

Руководитель Косарева Ю.Ю.
(подпись) (расшифровка подписи)
по доверенности № 13 от 14.04.23, выданной ООО "СЗ
"ЛСР. Объект-М"

4 марта 2024 г.

Главный специалист отдела БИДУ направления "Девелопмент" ДУиО

Начальник отдела Б и НУ
направления "Девелопмент"
ДУиО

Щерстобоева В.М.
(подпись) (расшифровка подписи)
по доверенности № 87 от 03.08.22, выданной ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"

Австрикова Н.М.

Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация

Общество с ограниченной ответственностью
"Специализированный застройщик "ЛСР. Объект-М"

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 | 2023

78391668

7725549175

71.12.2

12300/16

384

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023г.	За Январь - Декабрь 2022г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	33 928 785	6 878 685
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	33 728 154	6 378 748
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	28 789	23 515
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	налог на добавленную стоимость	4114	-	-
	прочие поступления	4119	171 842	476 422
	Платежи - всего	4120	(23 592 749)	(18 312 932)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(17 138 848)	(15 214 295)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(4 231)	(4 146)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(2 363 124)	(1 121 152)
	налога на прибыль организаций	4124	(645 712)	(356 198)
	налог на добавленную стоимость	4126	(3 025 538)	(1 467 902)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(1 017)	(957)
	прочие платежи	4129	(414 279)	(148 283)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	10 336 036	(11 434 248)
	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 возврата предоставленных займов	4215	-	-
	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	-	-
	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	-	-
	на депозиты, сроков более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Форма 0710005 с. 2

Наименование показателя		Код	За Январь - Декабрь 2023г.	За Январь - Декабрь 2022г.
Денежные потоки от финансовых операций				
Поступления – всего		4310	14 252 533	9 964 756
в том числе:				
получение кредитов и займов		4311	14 252 533	9 964 756
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	(30 784 807)	(6 711 387)
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	(4 000 000)	(670 000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг		4323	-	-
на возврат кредитов и займов		4324	(26 784 807)	(6 041 387)
на погашение обязательств по финансовой аренде		4325	-	-
прочие платежи		4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций		4300	(16 532 274)	3 253 370
Сальдо денежных потоков за отчетный период		4400	(6 196 238)	(8 180 878)
5330, 5335, 5340	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	6 980 066	15 160 944
5330, 5335, 5340	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	783 828	6 980 066
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Косарева Ю.Ю.

(подпись) (расшифровка подписи)

по доверенности № 13 от 14.04.23, выданной ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"

4 марта 2024 г.

Главный специалист отдела БИТУ направления "Девелопмент" ДУиО

Начальник отдела Б и НУ
направления
"Девелопмент" ДУиО

Шерстобоева В.М.

(подпись) (расшифровка подписи)

по доверенности № 87 от 03.08.22, выданной ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"

Австрикова Н.М.

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

ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"

2023 г.

1. Общие вопросы

Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование: "Специализированный застройщик "ЛСР. Объект-М"

Сокращённое наименование: ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"

Лист записи о переименовании в ЕГРЮЛ: ГРН 2227707035642 от 27.07.2022г.

Прежнее наименование до 27.07.2022г. включительно:

Общество с ограниченной ответственностью "ЛСР. Объект-М", сокращенное - ООО "ЛСР. Объект-М".

Место нахождения общества: 115280, г.Москва, ул.Автозаводская, д.22,эт.2,пом. V,ком.267

Уставный капитал общества составляет: **361 109** тыс. руб.

и состоит из 100% доли в уставном капитале, принадлежащей АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М".

Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

В 2023 году Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности и не являлось членом саморегулируемых организаций.

В 2023 году руководство текущей деятельностью в соответствии с решением единственного участника осуществлялось единоличным исполнительным органом:

Генеральный директор Чайковский А.С. на основании Решения единственного участника №2/2022 от 20.06.2022 года.

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: **8** человек.

Численность работающих на 31 декабря 2023 года: **8** 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 концентрации собственного капитала (автономии)					
капитал и резервы (стр.1300)/ валюта баланса (стр.1700)	0,12	0,10	0,5	0,7	Предприятие существенно зависит от кредиторов. Зависимость от кредиторов в отчётном году снизилась в связи с поступлением средств от реализации готовой продукции.
Коэффициент финансовой зависимости					
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	8,60	9,57	1,4	2,0	Финансовая независимость от привлеченных ресурсов предприятия удовлетворительна. Зависимость от привлечённых ресурсов снизилась в отчётном году
Коэффициент соотношения заемных и собственных средств					
обязательства (стр.1400 + стр.1500)/ капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	7,60	8,57	0,7	1,0	Размер обязательств на рубль собственного капитала превышает рекомендуемые значения. Зависимость от привлечённых ресурсов в отчётном году снизилась.
Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)					
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	1,68	2,31	2,0	2,0	Способность предприятия погасить текущие обязательства за счёт текущих активов ниже рекомендуемого значения. Коэффициент снизился в отчётном году.
Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности					
(краткосрочная ДЗ из стр.1230 +фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,04	0,34	0,8	1,0	Способность предприятия погасить немедленно текущие обязательства за счёт средств на счетах и поступлений по расчетам с дебиторами ниже рекомендуемого значения. Коэффициент снизился в отчётном году.
Коэффициент абсолютной ликвидности					
(краткосрочные фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,02	0,20	0,2	0,2	Способность предприятия погасить немедленно краткосрочны обязательства за счёт средств на счетах и финансовых вложений ниже рекомендуемого значения. Коэффициент снизился в отчётном году.
Коэффициент рентабельности основной деятельности					
прибыль от продаж стр.2200 / (затраты стр.2120 +стр.2210 +стр.2220 ОФР)	0,36	0,55	0,0	0,3	Ресурсы предприятия используются достаточно эффективно. Эффективность снизилась в отчётном году.

Коэффициент устойчивости экономического роста					
чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал стр.1300 Баланс	0,86	0,86	0,4	0,6	Финансово-хозяйственная деятельность обеспечивает устойчивый экономический рост. Устойчивость не изменилась в отчётном году

3. Бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет организации осуществляется ООО "ЛСР" в рамках договора на оказание услуг № 1 от 01.02.2019г. (в редакции ДС №5 от 09.12.2022г).

Инвентаризация имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена на 01.11.2023г. (МПЗ, вложения во внеоборотные активы, готовая продукция и товары для перепродажи) и на 31.12.2023г. (денежные средства, расчеты с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами, резервы, расходы будущих периодов).

По результатам инвентаризации существенные излишки и недостачи не выявлены.

Бухгалтерский учет в организации в отчетный период осуществлялся в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете», учетной политикой, составленной в соответствии с ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н, а также с действующими положениями по бухгалтерскому учету.

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

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

3.1.1. Наличие и движение нематериальных активов

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

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец года		
			На начало года		выбыло	накопленная амортизация и убытки от обесценения	убыток от обесценения (-)	переоценка		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убытки от обесценения				первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023 г. ¹	21 607	(19 623)	-	(638)	-	-	-	21 607	(20 261)
	5110	за 2022 г. ²	21 607	(18 519)	-	(1 104)	-	-	-	21 607	(19 623)
в т.ч. (вид НМА):											
прочие (сайт, фильм)		за 2023 г. ¹	21 607	(19 623)	-	(638)	-	-	-	21 607	(20 261)
		за 2022 г. ²	21 607	(18 519)	-	(1 104)	-	-	-	21 607	(19 623)

3.1.2. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г. ⁴	На 31 декабря 2022 г. ²	На 31 декабря 2021 г. ⁵
Всего	5130	16 055	16 055	8 608
в т.ч. (вид НМА):				
прочие (видеоролики, интерактивная презентация)		16 055	16 055	8 608

3.1.3. Нематериальные активы, полученные в пользование

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Нематериальные активы, полученные в пользование	5195	1 783 837	554 173	360 975
в т.ч. (вид НМА):				
товарные знаки		1 783 800	547 200	354 000
прочие		37	6 973	6 975

3.2. Основные средства

При признании объектов основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. После признания объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Данный способ оценки применяется ко всем группам основных средств.

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 в соответствии с требованиями п. 37 ФСБУ 6/2020 «Основные средства». По результатам такой проверки элементы амортизации, определенные при вводе в эксплуатацию основных средств оставлены без изменений.

Организация применяет линейный способ начисления амортизации объектов основных средств в бухгалтерском учёте.

3.2.1. Наличие и движение основных средств

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период				На конец года		
			первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶	поступило	выбыло объектов		начислено амортизации ⁶	переоценка		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶
						первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023 г. ¹	27 883	(24 862)	31 081	(-)	(-)	(2 260)	(-)	58 964	(27 122)	
	5210	за 2022 г. ²	75 520	(37 168)	2 160	(49 797)	(-)	(391)	(-)	27 883	(24 862)	
в т.ч. (по группам):												
Здания и сооружения		за 2023 г. ¹	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	
		за 2022 г. ²	47 779	(11 383)	(-)	(47 779)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	
Машины и оборудование		за 2023 г. ¹	(-)	(-)	30 531	(1 103)	399	(1 145)	(-)	30 531	(1 145)	
		за 2022 г. ²	1 103	(399)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	
Прочие		за 2023 г. ¹	27 883	(24 862)	550	(-)	(-)	(1 115)	(-)	28 433	(25 977)	
		за 2022 г. ²	26 638	(25 386)	2 160	(915)	915	(391)	(-)	27 883	(24 862)	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023 г. ¹	185 241	(12 209)	(-)	(-)	(-)	(6 158)	(-)	185 241	(18 367)	
	5230	за 2022 г. ²	185 241	(6 051)	(-)	(-)	(-)	(6 158)	(-)	185 241	(12 209)	
в т.ч. (по группам):												
Инвестиционная недвижимость		за 2023 г. ¹	185 241	(12 209)	(-)	(-)	(-)	(6 158)	(-)	185 241	(18 367)	
		за 2022 г. ²	185 241	(6 051)	(-)	(-)	(-)	(6 158)	(-)	185 241	(12 209)	

3.2.2. Незавершенные капитальные вложения

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец года
				затраты за период	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023 г.	30 531	1 945 913	(-)	1 945 913
	5250	за 2022 г.	(-)	30 531	(-)	30 531
в т.ч.:						
Земля, здания и сооружения		за 2023 г.	(-)	1 945 913	(-)	1 945 913
		за 2022 г.	(-)	(-)	(-)	(-)
Машины и оборудование		за 2023 г.	30 531	(-)	(-)	(30 531)
		за 2022 г.	(-)	30 531	(-)	(-)

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

Наименование показателя	Код	2023 г.	2022 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	550	2 160
в т.ч.			
Архитектурный макет застройки проекта "ЗИЛАРТ"		550	1 500
Градостроительный макет ЖК "ЗИЛАРТ-ЗИЛ Восток"		-	660

3.2.4. Иное использование основных средств тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Передаваемые в операционную аренду ОС, числящиеся на балансе	5280	185 241	185 241	185 241
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	17 431 068	16 217 820	12 540 366

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

3.2.5. Прочие внеоборотные активы тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Прочие активы по стр.1190	5295	753	965	2 922
Баланса, всего:				
в т.ч.				
Долгосрочные расходы будущих периодов		753	965	2 922

3.3. Финансовые вложения, денежные средства и эквиваленты

3.3.1. Наличие и движение финансовых вложений

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

3.3.2. Денежные средства и эквиваленты

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Краткосрочные депозиты	5335	600 000	0	0

3.3.3. В пользу организации открыты аккредитивы

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Получены аккредитивы	Получены денежные средства	Огованы аккредитивы	Остаток от на конец года	В т.ч. выполнены обязательства	Примечания (*)
Общая сумма:		170 466	9 283 202	(5 367 583)	(2 578 487)	1 507 598	-	
в т.ч. по договорам долевого участия		170 466	8 040 170	(5 307 932)	(1 991 283)	911 421	-	
по договорам купли-продажи		-	1 243 032	(59 651)	(587 204)	596 177	-	

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

3.3.4. Движение средств дольщиков на счетах эскроу

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

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Внесены средства на счета эскроу	Раскрыты счета эскроу	Возврат со счетов эскроу	Остаток от на конец года	тыс. руб.
Общая сумма:		12 136 693	14 402 705	(22 022 680)	-	4 516 718	
в т.ч. по договорам долевого участия		12 136 693	14 402 705	(22 022 680)		4 516 718	

3.4. Запасы

Организация использует следующие способы оценки материально-производственных запасов по их группам (видам): товары отгруженные отражаются в бухгалтерской отчетности по фактической полной себестоимости; оценка материалов при выбытии производится по средней себестоимости; оценка товаров при реализации и ином выбытии производится по средней себестоимости, за исключением объектов недвижимости, оцениваемых при выбытии по себестоимости каждой единицы

3.4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец года	
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления (минус возврат) и затраты	себестоимость и ст-ть ВНА	выбыло		оборот запасов между их группами (выдами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	
						резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости				
Запасы - всего	за 2023 г. ¹	51 787 422	(514 377)	27 511 015	(18 959 712)	511 306	(794 991)	откл.	60 336 159	(798 062)	
в т.ч. (группа, вид)	за 2022 г. ²	40 016 820	(514 377)	19 392 017	(7 621 415)	-	-	х	51 787 422	(514 377)	
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2023 г.	21 906	(-)	10 421	(2 497)	(-)	(-)	(4 155)	25 675	(-)	
затраты в незавершенном производстве	за 2022 г.	107 062	(-)	18 749	(101 314)	(-)	(-)	(2 591)	21 906	(-)	
готовая продукция и товары для перепродажи	за 2023 г.	44 056 828	(-)	27 500 554	(-)	(-)	(-)	(53 621 747)	17 935 635	(-)	
товары отгруженные	за 2022 г.	36 918 763	(-)	19 371 254	(-)	(-)	(-)	(12 233 189)	44 056 828	(-)	
расходы будущих периодов	за 2023 г.	7 700 600	(514 377)	-	(15 312 274)	511 306	(794 991)	49 366 645	41 754 971	(798 062)	
	за 2022 г.	2 911 780	(514 377)	-	(6 664 706)	(-)	(-)	11 453 526	7 700 600	(514 377)	
	за 2023 г.	7 222	(-)	-	(3 644 048)	(-)	(-)	4 256 691	619 865	(-)	
	за 2022 г.	79 180	(-)	-	(854 212)	(-)	(-)	782 254	7 222	(-)	
	за 2023 г.	866	(-)	40	(893)	(-)	(-)	-	13	(-)	
	за 2022 г.	35	(-)	2 014	(1 183)	(-)	(-)	-	866	(-)	

3.4.2. Расходы будущих периодов

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Расходы будущих периодов в составе запасов	5460	13	866	35
в т.ч.: (группа, вид)				
лицензии		7	33	32
видеокоментент		-	833	-
не исключительные права использования ПО		6	-	3

3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, заёмные средства

3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период								На конец года	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат ⁸	восстановление резерва	перевод из долго в краткосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего:	5501	за 2023 г. ¹	14 773 271	(-)	8 705 827	-	(-)	(-)	-	(15 098 901)	8 380 197	(-)			
	5521	за 2022 г. ²	8 234 124	(-)	6 761 497	-	(-)	(-)	-	(222 350)	14 773 271	(-)			
в т.ч. (вид)															
покупатели		за 2023 г. ¹	132 470	(-)	529 564	-	(-)	(-)	-	(458 100)	203 934	(-)			
		за 2022 г. ²	222 350	(-)	132 470	-	(-)	(-)	-	(222 350)	132 470	(-)			
авансы выданные		за 2023 г. ¹	49 918	(-)	399 549	-	(-)	(-)	-	(49 918)	399 549	(-)			
		за 2022 г. ²	49 918	(-)	-	-	(-)	(-)	-	-	49 918	(-)			
долгосрочная задолженность должников по договорам долевого участия		за 2023 г. ¹	14 590 883	(-)	7 776 714	-	(-)	(-)	-	(14 590 883)	7 776 714	(-)			
		за 2022 г. ²	7 961 856	(-)	6 629 027	-	(-)	(-)	-	-	14 590 883	(-)			
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510	за 2023 г. ¹	6 410 211	(55 874)	5 295 416	-	(24 807 331)	(-)	23 777	15 098 901	1 997 197	(32 097)			
	5530	за 2022 г. ²	9 296 071	(49 857)	10 411 492	-	(13 519 702)	(-)	(6 017)	222 350	6 410 211	(55 874)			
в т.ч.															
покупатели		за 2023 г. ¹	303 857	(-)	4 001 296	-	(3 995 084)	(-)	-	458 100	768 169	(-)			
		за 2022 г. ²	539 048	(-)	1 502 753	-	(1 960 294)	(-)	-	222 350	303 857	(-)			
авансы выданные		за 2023 г. ¹	250 329	(-)	395 470	-	(618 093)	(-)	-	49 918	77 624	(-)			
		за 2022 г. ²	670 839	(-)	894 576	-	(1 315 086)	(-)	-	-	250 329	(-)			
задолженность должников		за 2023 г. ¹	1 559 112	(46 353)	830 272	-	(15 946 942)	(-)	14 256	14 590 883	1 033 325	(32 097)			
		за 2022 г. ²	3 619 188	(49 857)	4 936 832	-	(6 996 908)	(-)	3 504	-	1 559 112	(46 353)			
прочие		за 2023 г. ¹	4 296 913	(9 521)	68 378	-	(4 247 212)	(-)	9 521	-	118 079	(-)			
		за 2022 г. ²	4 466 996	(-)	3 077 331	-	(3 247 414)	(-)	(9 521)	-	4 296 913	(9 521)			
Итого	5500	за 2023 г. ¹	21 183 482	(55 874)	14 001 243	-	(24 807 331)	(-)	23 777	-	10 377 394	(32 097)			
	5520	за 2022 г. ²	17 530 195	(49 857)	17 172 989	-	(13 519 702)	(-)	(6 017)	-	21 183 482	(55 874)			

В составе краткосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2023г. Составляют 77 624 т. руб.
 В составе долгосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2023г. составляют 399 549 т. руб.

3.5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	32 097	-	55 874	-	49 857	-
в т.ч.: (вид)							
задолженность дольчиков		32 097	-	46 353	-	49 857	-
прочее		-	-	9 521	-	-	-

тыс. руб.

3.5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец года		
				поступление		погашение	выбыло	перевод из долго- в краткосрочную задолженность			
		в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) ⁹		проценты, штрафы и иные начисления ⁹					на финансовый результат ⁹		
		2		3		4		5		6	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего:	5551	за 2023 г. ¹	14 590 884	8 240 434	-	(-)	(-)	(14 590 884)			8 240 434
в т.ч.: (вид)	5571	за 2022 г. ²	25 752 798	10 465 829	-	(323 085)	(-)	(21 304 658)			14 590 884
средства дольщиков		за 2023 г. ¹	14 590 884	7 776 715	-	(-)	(-)	(14 590 884)			7 776 715
задолженность по аренде земельных участков		за 2022 г. ²	25 429 713	10 248 130	-	(-)	(-)	(21 086 959)			14 590 884
		за 2023 г. ¹	-	463 719	-	(-)	(-)	-			463 719
		за 2022 г. ²	323 085	217 699	-	(323 085)	(-)	(217 699)			-

тыс. руб.

Краткосрочная кредиторская задолженность - всего: в т.ч. (вид)	5560	за 2023 г. ¹	1 608 818	76 557 688	-	(73 994 992)	(- -)	4 171 514
поставщики и подрядчики	5580	за 2022 г. ²	2 580 587	22 544 868	-	(23 734 336)	(- -)	1 608 818
задолженность перед персоналом организации		за 2023 г. ¹	248 531	4 646 341	-	(4 638 117)	(- -)	256 755
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		за 2022 г. ²	170 410	3 055 251	-	(2 977 130)	(- -)	248 531
задолженность перед организациями		за 2023 г. ¹	-	4 123	-	(4 123)	(- -)	-
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		за 2022 г. ²	-	4 146	-	(4 146)	(- -)	-
задолженность по налогам и сборам		за 2023 г. ¹	173	948	-	(1 017)	(- -)	104
авансы полученные		за 2022 г. ²	-	1 130	-	(957)	(- -)	173
задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов		за 2023 г. ¹	-	4 000 000	-	(4 000 000)	(- -)	-
прочие кредиторы		за 2022 г. ²	670 000	-	-	(670 000)	(- -)	-
Итого	5550	за 2023 г. ¹	1 230 112	52 636 067	-	(51 922 465)	(- -)	1 943 714
	5570	за 2022 г. ²	1 638 131	15 561 596	-	(16 187 314)	(- -)	1 230 112
		за 2023 г. ¹	16 199 702	84 798 122	-	(73 994 992)	(- -)	12 411 948
		за 2022 г. ²	28 333 385	33 010 697	-	(24 057 421)	(- -)	16 199 702

тыс. руб.

Прочие краткосрочные обязательства

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец года
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) ²	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления ³	погашение	списание на финансовый результат ⁴	
			1	2	3	4	5	6
средства		за 2023 г. ¹	27 702 888	13 355 455	-	(18 242 636)	(- -)	14 590 884
должников		за 2022 г. ²	16 362 843	9 963 079	-	(19 709 993)	(- -)	21 086 959
Итого	5575	за 2023 г. ¹	27 702 888	13 355 455	-	(18 242 636)	(- -)	14 590 884
	5576	за 2022 г. ²	16 362 843	9 963 079	-	(19 709 993)	(- -)	21 086 959

3.5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г. ⁴	На 31 декабря 2022 г. ²	На 31 декабря 2021 г. ⁵
Всего	5580	529	29 364	-
в т.ч.:				
прочие кредиторы		529	29 364	-

тыс. руб.

3.5.5. Заёмные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организация привлекает заёмные средства.

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Изменения за период		Итого	Остаток на конец года	
			Поступление	Курсовая разница (положительная "и", отрицательная - "и")		Возвращено	В т.ч. краткосрочные
Всего заёмных средств	5590	25 314 634	14 252 532	-	12 782 360	-	12 782 360
<i>в т.ч.</i>							
Займы полученные	5591	9 116 439	614 249	(3 720 000)	6 010 688	-	6 010 688
Кредиты полученные	5592	16 198 195	13 638 283	(23 064 806)	6 771 672	-	6 771 672
Заёмные средства, доступные по условиям договоров	5594	40 861 766	3 720 000	(7 385 921)	37 195 845	-	37 195 845
<i>Займы, недополученные по сравнению с условиями договора займа</i>		15 283 561	3 720 000	(614 249)	18 389 312	-	18 389 312
<i>Кредиты, недополученные по сравнению с условиями кредитного договора</i>		25 578 205	-	(6 771 672)	18 806 533	-	18 806 533

Проценты по кредитам и займам

тыс. руб.

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	665 865	867	1 209 822	-	(1 795 078)	81 476
Проценты по кредитам	5498	37 774	26 062	693 263	-	(568 046)	189 053
ИТОГО проценты к уплате:	5499	703 639	26 929	1 903 085	-	(2 363 124)	270 529

3.6. Доходы и расходы

3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2023 г. ¹	2022 г.	Изменение	Комментарий к изменениям
Возмещение затрат на строительство дольщиками	5601	9 880 194	5 070 095	4 810 099	В 2023 году введены в эксплуатацию 7 жилых домов, в 2022 году введено в эксплуатацию два жилых дома, построенных за счет средств дольщиков. Большая часть помещений, построенных в рамках Ф3-214 в ранее сданных объектах в 2023 году передана дольщикам, активно передаются помещения в домах, введенных в 2023 году. С этим связано резкое увеличение реализации по ДДУ.
Вознаграждение застройщика по непроизводственным помещениям	5602	7 611 885	4 230 803	3 381 082	В 2023 году введены в эксплуатацию 7 жилых домов, в 2022 году введено в эксплуатацию два жилых дома, построенных за счет средств дольщиков. Большая часть помещений, построенных в рамках Ф3-214 в ранее сданных объектах в 2023 году передана дольщикам, активно передаются помещения в домах, введенных в 2023 году. С этим связано резкое увеличение реализации по ДДУ.
Вознаграждение застройщика по производственным помещениям	5603	625 465	551 817	73 648	В 2023 году введены в эксплуатацию 7 жилых домов, в 2022 году введено в эксплуатацию два жилых дома, построенных за счет средств дольщиков. Большая часть помещений, построенных в рамках Ф3-214 в ранее сданных объектах в 2023 году передана дольщикам, активно передаются помещения в домах, введенных в 2023 году. С этим связано резкое увеличение реализации по ДДУ.
Продажа квартир – продукция (НДС не облагается)	5604	3 486 736	813 229	2 673 507	В 2018-2022 годах введены в эксплуатацию 10 объектов строительства. Часть помещений, в отношении которых не были заключены ДДУ в период строительства продаются как готовая продукция. В 2022 году таких продаж было мало, так как большая часть квартир продана ранее. В 2023 году введено в эксплуатацию 7 новых жилых домов, квартиры в них продаются в том числе по договорам купли-продажи.
Продажа нежилых помещений – продукция и товары (НДС облагается)	5605	841 905	554 089	287 816	В 2018-2022 годах введены в эксплуатацию 10 объектов строительства. Часть помещений, в отношении которых не были заключены ДДУ в период строительства продаются как готовая продукция. В 2022 году таких продаж было мало, так как большая часть нежилых помещений продана ранее. В 2023 году введено в эксплуатацию 7 новых жилых домов, нежилые помещения в них продаются в том числе по договорам купли-продажи.
Услуги по поиску покупателей	5606	30	1 042	(1 012)	В 2022 году услуги оказывались в несколько большем объеме, чем в 2023 году.
Итого:	5609	22 446 215	11 221 075	11 225 140	

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).

Коммерческие расходы организации списываются в конце периода в себестоимость продаж.

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2023 г. ¹	2022 г.	Изменение	Комментарий к изменениям
Материальные затраты	5610	16 305 166	7 119 900	9 185 266	Себестоимость проданных и переданных дольщикам помещений увеличилась в связи с ростом объема реализации
Прочие затраты	5650	192 556	116 418	76 138	Расходы на содержание и продажу готовых объектов недвижимости (агентское вознаграждение, рекламные расходы, коммунальные затраты).
Итого по элементам	5660	16 497 722	7 236 318	9 261 404	
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	16 497 722	7 236 318	9 261 404	

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. ¹	2022 г. ²	тыс. руб.
Проценты к получению	5692	158 109	475 092	
Арендная плата к получению		28 168	23 036	
Восстановление резервов		886 931	12 673	
Суммы списания кредиторской задолженности		334	29 364	
Штрафы, пени, неустойки		8 956	2 116	
Прибыль прошлых лет		24 898	2 779	
Доходы по завершенным проектам		534 525	17	
Доходы по ведению судебных дел		407	34	
Итого:	5690	1 642 328	545 111	

3.6.4. Прочие расходы

Наименование показателя	Код	2023 г. ¹	2022 г. ²	тыс. руб.
Стоимость переданных объектов инфраструктуры и соц. Объектов		483 806	-	
Стоимость проданных (списанных) материалов		408	408	
Проценты к уплате	5693	26 735	-	
Штрафы, пени, неустойки		133 879	105 645	
Суммы списания дебиторской задолженности		529	609	
Начисления резервов		829 872	32 731	
Услуги банка		286	343	
Убытки прошлых лет		108 206	65 870	
Прочие расходы		3 310	2 894	
Госпошлина		23 276	15 632	
Расходы по завершенным проектам		671 258	336 170	
Амортизация имущества, сданного в аренду		7 303	6 158	
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду		10 208	8 930	
Итого:	5695	2 299 076	575 390	

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	тыс. руб.
Всего	3 244	1 204			123

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	306 343	4 034 242	(3 320 420)	(356 307)	663 858
в т.ч.:						
резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	200	343	(452)	(-)	91
резерв по незавершённым судебным делам	5704	10 995	31 702	(23 101)	(1 471)	18 125
резерв предстоящих расходов (СМР)		295 148	4 002 197	(3 296 867)	(354 836)	645 642

Существенные обязательства по незавершённым судебным делам, по которым более вероятно, чем нет, что суд подтвердит требования истца.

тыс. руб.

Истец	Дата иска	Предмет иска	Сумма иска, тыс. руб.	Предполагаемый срок исполнения	Резерв на начало периода	Начислен резерв за отчётный год	Погашен резерв (-)		Резерв на конец периода	Вероятность выигрыша организации в %%	Дополнительная информация, в т.ч. о встречных исках
							в связи с выигрышем	в связи с проигрышем			
Новикова Н.С.	13.03.23	Неустойка за просрочку передачи по ДДУ	2 310		-	923	-	-	923	0%	
Полунина Т.В.	08.04.22	Неустойка за просрочку передачи по ДДУ	1 874		-	1 059	-	-	1 059	0%	
Зеленкова Л.В.	26.01.23	Неустойка за просрочку передачи по ДДУ	1 811		-	1 104	-	-	1 104	0%	
Хисамов Э.И.	14.09.23	Неустойка за просрочку передачи по ДДУ	3 334		-	2 617	-	-	2 617	0%	
Островская Е.П.	21.04.23	Неустойка за просрочку передачи по ДДУ	2 492		-	1 238	-	-	1 238	0%	
Щербатых В.И.	30.07.21	Неустойка за просрочку передачи по ДДУ	3 213		3 213	-	-	(3 213)	-	0%	
Савин А.И.	02.02.21	Неустойка за просрочку передачи по ДДУ	1 206		1 206	-	-	(1 206)	-	0%	
Комолов А.Л.	18.11.21	Неустойка за просрочку передачи по ДДУ	910		910	-	-	(910)	-	0%	
Прочие иски дольщиков		Неустойка за просрочку передачи по ДДУ	38 090		5 666	24 761	(1 471)	(17 772)	11 184	0%	
ИТОГО:	x	x	55 240	x	10 995	31 702	(1 471)	(23 101)	18 125	x	x

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 в т.ч.: (вид)	5800	881 633	783 791	997 924	
полученные материально- производственные запасы		881 633	783 791	997 924	
Выданные - всего в т.ч.: (вид)	5810	-	-	-	

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:

1 058 349 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	2023 г., тыс. руб.		2022 г., тыс. руб.	
		Разницы	ПНР/ПНД	Разницы	ПНР/ПНД
1	2	3	4	5	6
Постоянные налоговые разницы и ПНР (ПНД) за период	51001	70 798	14 160	2 234	447

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

Наименование показателя	Код	2023 г., тыс. руб.		2022 г., тыс. руб.	
		Разницы	Активы / обязательства	Разницы	Активы / обязательства
1	2	3	4	5	6
Налогооблагаемые временные разницы и ОНО за период	51002	(1 378 167)	(275 633)	(1 171 555)	(234 311)
Вычитаемые временные разницы и ОНА за период	51003	1 606 179	321 236	(149 165)	(29 833)
Отложенный налог на прибыль за период	51004	X	45 602	X	(264 144)

Примечание. Знак отложенного налога на прибыль 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
Основные средства кроме лизинга (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	4	16	4	-
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	6	369	493	528
Незавершённое производство и готовая продукция	8	111 244	108 241	
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	9	6 419	11 175	9 972
Материальные ценности, кроме спецодежды	13	614	614	614
Резервы предстоящих расходов прочие (в т.ч. сезонные работы)	17	174 849	2 239	104 940
Товары отгруженные	27	152 917	2 427	38 972
ИТОГО:	6001	446 428	125 193	155 026

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
Основные средства кроме лизингового имущества (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	1	2 174	185	191
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	3	949 341	1 132 792	887 462
Доходные вложения в материальные ценности (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	4	1 723	1 787	1 851
Незавершённое производство и готовая продукция	5	342 238	17 980	18 032
Товары отгруженные	24	137 841	4 939	15 836
ИТОГО:	6002	1 433 317	1 157 683	923 372

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	361 109	361 109	361 109
Чистые активы	51102	8 549 792	8 330 556	5 169 680

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	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	Основное общество, т.е. организация непосредственно владеющая более 50% капитала компания	100,00%	
2	ПАО "Группа ЛСР"	Организация, контролирующая Основное общество	99,34%	
3	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	Срок погашения по договору	31.12.2022
		тыс. руб.		тыс. руб.
Договор займа № 6-з/2015 от 07.07.15	ПАО "Группа ЛСР"	6 010 688	31.12.2030	9 116 438
	ИТОГО:	6 010 688		9 116 438

Таблица 6.1.3. Доходы от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2023 г.	2022 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Прочие доходы	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	8 820	8 750
	ИТОГО:	8 820	8 750

Таблица 6.1.4. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2023 г.	2022 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	625 490	440 894
	ПАО "Группа ЛСР"	1 783 800	547 200
	ИТОГО:	2 409 290	988 094
Проценты к уплате в составе прочих расходов	ПАО "Группа ЛСР"	867	
	ИТОГО:	867	-
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	1 209 822	1 385 111
	ИТОГО:	1 209 822	1 385 111

Таблица 6.1.5. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2022
		тыс. руб.			тыс. руб.
Прочие расходы (возмещение затрат)	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	463	-	463	5 225 718
	ИТОГО:	463	-	463	5 225 718

Таблица 6.1.6. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2022
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	149 338	-	149 338	58 281
	ПАО "Группа ЛСР"	-	-	-	54 720
	ИТОГО:	149 338	-	149 338	113 001
Прочая задолженность (возмещаемые расходы)	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	461 281	-	461 281	1 016 030
	ИТОГО:	461 281	-	461 281	1 016 030

Таблица 6.1.7. Распределение прибыли между акционерами (участниками)

Показатель	Связанная сторона	2023 г.	2022 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Доля прибыли к распределению между контролирующими лицами	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	4 000 000	-
	ИТОГО:	4 000 000	-

6.2. Лица, контролируемые организацией

У организации в 2023 году нет контролируемых лиц.

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 (ОАО «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	ООО "ЛСР"
2	АО "ЛСР. Краны-СЗ"
3	АО "А Плюс Естейт"

Таблица 6.3.2. Доходы от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2023 г.	2022 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Прочие доходы	АО "ЛСР. Краны-СЗ"	1 190	1 934
	ИТОГО:	1 190	1 934

Таблица 6.3.3. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2023 г.	2022 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	109 020	69 536
	ИТОГО:	109 020	69 536
Прочие расходы	АО "А Плюс Естейт"	195	195
	ООО " Специализированный Застройщик "ЛСР. Лучи"	-	13
	ИТОГО:	195	208

Таблица 6.3.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2022
		тыс. руб.			тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	АО "ЛСР. Краны-СЗ"	-	-	-	357
	ИТОГО:	-	-	-	357

Таблица 6.3.5. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2022
		тыс. руб.			тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	АО "ЛСР. Краны-СЗ"	-	-	-	178
	ИТОГО:	-	-	-	178
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	-	-	-	6 954
	ИТОГО:	-	-	-	6 954
Прочие расходы	ООО " Специализированный Застройщик "ЛСР. Лучи"	-	-	-	10
	ИТОГО:	-	-	-	10

6.4. Связанные стороны через акционеров

Организация в 2023 году не имела отношений со сторонами, связанными через акционеров.

6.5. Основной управленческий персонал

Под основным управленческим персоналом организации понимаются руководители, их заместители, члены коллегиального исполнительного органа или иного коллегиального органа управления организации (Общее собрание акционеров), 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

№	Основной управленческий персонал	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения (оплата труда и иные выплаты, включая страховые взносы)	3 957
	ВСЕГО:	3 957

7. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности

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

Политика по управлению рисками, действующая в 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 организации.

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

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

Финансовые риски:

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

7.1. Финансовые риски

7.1.1. Рыночный риск

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. Валютный риск

Общество не подвергается валютному риску, так как не имеет ~~существенных~~ обязательств, выраженных в валюте на 31.12.2023г.

7.1.1.2. Риск изменения процентной ставки

Изменения ставок процента оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Общества не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Общества между займами с фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов, Руководство решает вопрос о том, какая ставка процента - фиксированная или переменная - будет более выгодной для Общества на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, на основе собственных профессиональных суждений.

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

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

Общество утвердило кредитную политику, согласно которой каждый новый покупатель проходит индивидуальный анализ на кредитоспособность, прежде чем ему предлагаются стандартные условия поставки и оплаты, существующие в Обществе.

7.1.2.1. Риски в отношении торговой дебиторской задолженности

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

Наименование показателя	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2023г.	на 31.12.2022г.
Внутренние продажи (в пределах РФ)	972 103	436 327

Из общей балансовой стоимости дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2023 года, на долю наиболее значительного покупателя Общества, Денисова М.Ю., приходится **45 177 тыс. рублей.**

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

В тыс.руб.	на 31.12.2023 г.	Обесценение на 31.12.2023г.	на 31.12.2022 г.	Обесценение на 31.12.2022г.
Непросроченная	10 345 297	-	21 127 608	-
Просроченная свыше 180 дней	32 097	32 097	55 874	55 874
	10 377 394	32 097	21 183 482	55 874

Убыток от обесценения на 31 декабря 2023 года относится к нескольким десяткам дольщиков, 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. Этот оценочный резерв представляет собой убыток, относящийся к рискам, являющимися значительными.

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

Наименование показателя	Изменение суммы резерва (тыс. руб.)	
	за 2023 год	за 2022 год
Баланс на начало периода	55 874	49 857
Увеличение резерва за период	3 179	18 690
Уменьшение резерва за счет списания долга	(744)	0
Восстановление резерва (погашение долгов)	(26 212)	(12 673)
Баланс на конец периода	32 097	55 874

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 острой потребности 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.	Менее одного года	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Обеспеченные банковские кредиты:				
	81 475	12 971 414	-	13 052 889
Кредиторская задолженность	4 192 107	463 719	x	4 655 826
	4 273 582	13 435 133	-	17 708 715

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

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

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 валютного регулирования:

Общество осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством в отношении валютного регулирования, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 10.12.2003 № 173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле» и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами.

Риски, связанные с возможностью изменения валютного регулирования, в настоящее время рассматриваются Обществом как минимальные. В связи с проведением политики либерализации валютного регулирования риски, связанные с изменениями валютного законодательства, снижаются;

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

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

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

7.2.1.2. Риски, связанные с деятельностью Общества

- **с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество:**

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

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

По состоянию на 31.12.2023 г. Общество не имеет ответственности по долгам третьих лиц.

7.2.2. Страновые и региональные риски

Общество ведет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации. По мнению Общества, риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и регионе присутствия, заключаются в том, что резкое изменение политической и экономической ситуации могут привести к ухудшению положения всей национальной экономики и, тем самым, привести к ухудшению финансового положения всех субъектов предпринимательской деятельности, включая Общество.

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

Регион, в котором Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, не является удаленным и труднодоступным.

7.2.3. Репутационные риски

связаны с возможностью потери потребителей основной продукции Общества, на оборот с которыми приходится **не менее чем 10 процентов** общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) Общества (риск потери потребителей основной продукции Общества, на оборот с которыми приходится менее 10 процентов общей выручки, можно считать ничтожным).

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 декабря 2023 года.

11. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

В 2023 году Организацией не выявлено существенных ошибок.

12. Изменение оценочных значений

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

1. Изменение (уменьшение) резерва по сомнительным долгам дольщиков составило 23 777 тыс. руб.
2. Изменение (увеличение) резерва под обесценение ТМЦ составил 283 685 тыс. руб.

Изменение резерва под обесценение ТМЦ связано с тем, что в 2023-году был сдан в эксплуатацию социальный объект (ДОУ на 300 мест, лот 36), который будет передан Администрации г.Москва безвозмездно. Под обесценение этого объекта создан резерв в сумме 794 991 тыс.руб. Ранее учтенный в резерве под обесценение ТМЦ социальный объект (ДОУ на 250 мест, лот 35) в 2023 году был безвозмездно передан Администрации г.Москва, резерв в сумме 511 306 тыс. рублей при этом был восстановлен. До момента передачи социальные объекты учитываются в составе готовой продукции.

13. Участие в совместной деятельности

В отчетном году Организация не участвовала в совместной деятельности.

Руководитель

Косарева Ю.Ю.

(подпись)

(расшифровка подписи)

по доверенности № 13 от 14.04.23, выданной ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"



Начальник отдела Б и НУ направления
"Девелопмент" ДУиО

Шерстобоева В.М.

(подпись)

(расшифровка подписи)

по доверенности № 87 от 03.08.22, выданной ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"

4 марта 2024 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО

Австрикова Н.М.

Прошито и

пронумеровано

36/Инструкция №16/лист 06

07.03.2024 г.

(дата и подпись)

