

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 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛСР. Объект-М» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Генеральный директор (ОРНЗ 21606079882)

Седова Влада Владимировна

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

Переверзева Ольга Григорьевна

Аудиторская организация:

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

10 марта 2023 года

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНСна **31 декабря 2022 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

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

КОДЫ

0710001

31 | 12 | 2022

78391668

7725549175

71.12.2

12300/16

384

ИНН 7838031176

ОГРН 1147847556592

Пояснения	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2022г.	На 31 декабря 2021г.	На 31 декабря 2020г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5100	Нематериальные активы	1110	1 984	3 088	5 587
5160	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200	Основные средства	1150	33 552	38 352	38 889
5240	в т.ч. незавершенное строительство	11501	30 531	-	-
5220, 5240	Доходные вложения в материальные ценности	1160	173 032	179 190	142 962
5240	в т.ч. незавершенное строительство	11601	-	-	86 422
5301	Финансовые вложения	1170	-	-	-
51010	Отложенные налоговые активы	1180	125 193	155 026	134 751
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	965	2 922	4 045
	в т.ч. долгосрочные расходы будущих периодов	11901	965	2 922	4 045
	Итого по разделу I	1100	334 726	378 578	326 234
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы, в том числе:	1210	51 273 045	39 502 443	31 864 808
	сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	21 906	107 062	131 826
	затраты в незавершенном производстве	12102	44 056 828	36 918 763	25 368 731
	в т.ч. объекты долевого строительства	121021	40 144 659	35 178 434	23 653 864
	готовая продукция и товары для перепродажи	12103	7 186 223	2 397 403	5 982 464
	товары отгруженные	12104	7 222	79 180	381 755
	расходы будущих периодов	12105	866	35	32
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5501, 5510	Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	21 127 608	17 480 338	9 503 225
	долгосрочная задолженность покупателей	12301	132 470	222 350	-
	долгосрочные авансы, выданные поставщикам	12302	49 918	49 918	94 193
	в т.ч. авансы на приобретение запасов	123021	49 918	49 918	94 193
	долгосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия	12303	14 590 883	7 961 856	-
	краткосрочная задолженность покупателей	12304	303 857	539 048	778 260
	краткосрочные авансы, выданные поставщикам	12305	250 329	670 839	525 721
	в т.ч. авансы на приобретение запасов	123051	250 329	667 656	521 902
	краткосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия	12306	1 512 759	3 569 331	7 322 457
	прочая краткосрочная задолженность	12307	4 287 392	4 466 996	782 594
	в т.ч. по договору осуществления функций Заказчика	123071	4 220 652	4 285 974	708 839
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6 980 066	15 160 944	12 090 812
5470	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	79 380 719	72 143 725	53 458 845
	БАЛАНС	1600	79 715 445	72 522 303	53 785 079

Пояснения 1	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2022г.	На 31 декабря 2021г.	На 31 декабря 2020г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	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	7 169 527	4 008 651	9 541 072
	<i>в т.ч. промежуточные дивиденды</i>	13701	-	(6 100 000)	(3 700 000)
	Итого по разделу III	1300	8 330 556	5 169 680	10 702 101
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5592, 5591	Заемные средства, в том числе:	1410	21 238 235	21 391 340	8 797 279
5592	<i>банковские кредиты</i>	14101	12 084 022	7 272 839	2 807 996
5591	<i>займы</i>	14102	9 116 439	14 118 424	5 989 283
	<i>задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	14103	37 774	77	-
51020	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 157 683	923 372	831 352
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства, в том числе:	1450	14 590 884	25 752 798	11 504 274
	<i>средства дольщиков</i>	14501	14 590 884	25 429 713	10 413 180
	<i>задолженность по аренде земельных участков</i>	14502	-	323 085	1 091 094
	Итого по разделу IV	1400	36 986 802	48 067 510	21 132 905
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5593	Заемные средства, в том числе:	1510	4 780 038	190 901	1 943 120
5593	<i>банковские кредиты</i>	15101	4 114 173	-	1 900 000
5497	<i>задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	15102	665 865	190 901	43 120
5551, 5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	1 608 818	2 580 587	5 062 624
	<i>поставщики и подрядчики</i>	15201	248 531	170 410	119 300
	<i>задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	15202	173	-	-
	<i>задолженность по налогам и сборам</i>	15203	101 178	10 374	162 459
	<i>авансы полученные</i>	15204	28 824	91 672	661 732
	<i>задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов</i>	15205	-	670 000	2 600 000
	<i>прочие кредиторы:</i>	15206	1 230 112	1 638 131	1 519 133
	<i>в т.ч. обязательства по подключению сетей</i>	152061	903 970	809 048	772 335
	<i>в т.ч. задолженность по аренде земельных участков</i>	152062	217 699	768 014	677 654
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства, в том числе:	1540	306 343	150 782	147 594
	<i>резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	15401	200	231	152
	<i>резерв по незавершённым судебным делам</i>	15402	10 995	13 163	16 987
	<i>резерв предстоящих расходов (СМР)</i>	15403	295 148	137 388	130 455
5575	Прочие обязательства, в том числе:	1550	27 702 888	16 362 843	14 796 735
	<i>средства дольщиков</i>	15501	27 702 888	16 362 843	14 796 735
	Итого по разделу V	1500	34 398 087	19 285 113	21 950 073
	БАЛАНС	1700	79 715 445	72 522 303	53 785 079

Руководитель

по доверенности № 85 от 03.08.22, выданной ООО "СЗ
"ЛСР. Объект-М"
7 марта 2023 г.



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.

Главный специалист отдела БИУ направления "Девелопмент" ДУиО

Примечания

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за **Январь - Декабрь** 2022 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.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

КОДЫ

0710002

31 | 12 | 2022

78391668

7725549175

71.12.2

12300/16

384

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За Январь - Декабрь 2022г.	За Январь - Декабрь 2021г.
5609	Выручка	2110	11 221 075	5 437 546
5600	Себестоимость продаж	2120	(7 119 900)	(3 921 847)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	4 101 175	1 515 699
5600	Коммерческие расходы	2210	(116 418)	(218 028)
5600	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 984 757	1 297 671
5691	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5692	Проценты к получению	2320	475 092	488 243
5693	Проценты к уплате	2330	-	-
5690	Прочие доходы	2340	70 019	106 537
5695	Прочие расходы	2350	(575 390)	(1 182 676)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 954 478	709 775
	Налог на прибыль	2410	(793 642)	(142 402)
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(529 498)	(70 451)
51020	в т.ч. отложенный налог на прибыль	2412	(264 144)	(71 951)
	Прочее, в т.ч.	2460	40	206
	<i>финансовые санкции</i>		40	-
	<i>стисание ОНА, ОНО</i>		-	206
	Чистая прибыль (убыток)	2400	3 160 876	567 579
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	3 160 876	567 579
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Косарева Ю.Ю.

(подпись)

по доверенности № 85 от 03.08.22, выданной ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"

7 марта 2023 г.

Главный специалист отдела БИГУ направления "Девелопмент" ДУиО

Начальник отдела Б и НУ направления "Девелопмент" ДУиО

Шерстобоева В.М.

(подпись)

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

Австрикова Н.М.

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь - Декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД 0710004

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

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

по ОКПО 78391668

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН 7725549175

Вид экономической деятельности:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2 71.12.2

Организационно-правовая форма/форма собственности:

ООО / частная

по ОКОПФ/ОКФС 12300/16

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКЕИ 384

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020г.	3100	361 109	-	799 920	-	9 541 072	10 702 101
(предыдущий год) За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	567 579	567 579
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	567 579	567 579
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	-	-	-	-	(6 100 000)	(6 100 000)
убыток	3221	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3222	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся	3223	x	x		x	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-		x	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-		x	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-		-	-	-
дивиденды	3227	x	x	x	x	(6 100 000)	(6 100 000)
Изменение добавочного капитала	3230	x	x		-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2021г.	3200	361 109	-	799 920	-	4 008 651	5 169 680
(отчетный год) За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	3 160 876	3 160 876
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	3 160 876	3 160 876
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	-	-	-	-		
убыток	3321	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3322	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся	3323	x	x		x	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-		x	-	-
уменьшения количества акций	3325	-	-		x	-	-
реорганизации юридического лица	3326	-	-		-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x		
Изменение добавочного капитала	3330	x	x		-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2022г.	3300	361 109	-	799 920	-	7 169 527	8 330 556

Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменение капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					-
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:		-	-	-	-
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
том числе:					-
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					-
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					-
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:					-
(по статьям)					-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					-
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

Форма 0710004 с.4

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	8 330 556	5 169 680	10 702 101

Руководитель  Косарева Ю.Ю.
(подпись) (расшифровка подписи)
по доверенности № 85 от 03.08.22, выданной ООО "СЗ
"ЛСР. Объект-М"
7 марта 2023 г.



Начальник отдела Б и НУ
направления "Девелопмент"
ДУиО


(подпись)

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

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

Главный специалист отдела Б и НУ направления "Девелопмент" ДУиО



Австрикова Н.М.

Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2022 г.

организация
идентификационный номер налогоплательщика
код экономической деятельности
организационно-правовая форма/форма собственности
единица измерения:

Деятельность заказчика-застройщика,
генерального подрядчика

ООО / частная

тыс. руб.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО
ИНН

по ОКВЭД 2
по ОКОПФ/ОКФС
по ОКЕИ

Коды
0710005
31 | 12 | 2022
78391668
7725549175
71.12.2
12300/16
384

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

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022г.	За Январь - Декабрь 2021г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	6 878 685	17 789 885
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	6 378 748	17 279 771
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	23 515	20 365
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	налог на добавленную стоимость	4114	-	-
	прочие поступления	4119	476 422	489 749
	Платежи - всего	4120	(18 312 933)	(17 383 737)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(15 214 295)	(13 557 411)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(4 146)	(3 827)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(1 121 152)	(985 686)
	налога на прибыль организаций	4124	(356 198)	(223 911)
	налог на добавленную стоимость	4126	(1 467 902)	(2 271 226)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(957)	(809)
	прочие платежи	4129	(148 283)	(340 867)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(11 434 248)	406 148
	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 2022г.	За Январь - Декабрь 2021г.
Денежные потоки от финансовых операций				
Поступления – всего		4310	9 964 756	12 594 368
в том числе:				
получение кредитов и займов		4311	9 964 756	12 594 368
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	(6 711 387)	(9 930 383)
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	(670 000)	(8 030 000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг		4323	-	-
на возврат кредитов и займов		4324	(6 041 387)	(1 900 383)
на погашение обязательств по финансовой аренде		4325	-	-
прочие платежи		4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций		4300	3 253 370	2 663 985
Сальдо денежных потоков за отчетный период		4400	(8 180 878)	3 070 132
5330, 5335, 5340	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	15 160 944	12 090 812
5330, 5335, 5340	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	6 980 066	15 160 944
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю		4490	-	-


Руководитель _____ Косарева Ю.Ю.
(подпись) (расшифровка подписи)
по доверенности № 87 от 03.08.22, выданной ООО "СЗ
"ЛСР. Объект-М"

7 марта 2023

Главный специалист отдела Б и НУ направления "Девелопмент" ДУиО

Начальник отдела Б и НУ
направления
"Девелопмент" ДУиО

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


(подпись)

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)



Австрикова Н.М.

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

ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"

2022 г.

1. Общие вопросы

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью
"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 2022 году Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности и не являлось членом саморегулируемых организаций.

В 2022 году руководство текущей деятельностью в соответствии с решением единственного участника осуществлялось единоличным исполнительным органом:

до 20.06.2022 г. - Директор Молчанов Е.А. на основании Решения единственного участника №2/2020 от 29.05.2020 года

с 21.06.2022 - 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: **1** человек.

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

В 2022 году произошли следующие изменения в Учетной политике:

1. Предприятие применяет ФСБУ 6/2020 "Основные средств", утв. приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н, начиная с отчетности за 2022 год. Сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, не пересчитываются (п.49 ФСБУ 6/2020).

2. Предприятие применяет ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", утв. приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н, начиная с отчетности за 2022 год перспективно в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета.

3. Предприятие применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утв. приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н, начиная с отчетности за 2022 год. Общество не применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до 31.12.2022 года.

На 31.12.2022 года отсутствуют договоры аренды по которым признано право пользование активом, арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течении срока аренды, порядок отражения, принятый до 01.01.2022 года не меняется.

По договорам операционной аренды порядок отражения в учете, принятый до 01.01.2022, не меняется, финансовая аренда на 01.01.2022 отсутствует.

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)	0,10	0,07	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)	9,57	14,03	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)	8,57	13,03	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)	2,31	3,74	2,0	2,0	Предприятие способно погасить текущие обязательства за счёт текущих активов. Величина коэффициента находится вне рекомендуемого диапазона значений. 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)	0,34	1,08	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)	0,20	0,79	0,2	0,2	Предприятие способно погасить текущие обязательства немедленно за счет средств на счетах. Коэффициент снизился в отчётном году.
Коэффициент рентабельности основной деятельности					
прибыль от продаж стр.2200 / (затраты стр.2120 +стр.2210 +стр.2220 ОФР)	0,55	0,31	0,0	0,3	Ресурсы предприятия используются достаточно эффективно. Эффективность увеличилась в отчётном году

Коэффициент устойчивости экономического роста

чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал стр.1300 Баланс	0,86	0,78	0,4	0,6	Финансово-хозяйственная деятельность обеспечивает устойчивый экономический рост. Устойчивость увеличилась 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 09.12.2022 к договору.

Инвентаризация имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена на 01.11.2022г. (МПЗ, вложения во внеоборотные активы, готовая продукция и товары для перепродажи) и на 31.12.2022г. (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 организации ежегодно тестируются и, при необходимости, уточняются. Организация применяет линейный способ начисления амортизации объектов нематериальных активов.

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец года		
			На начало года		поступило	выбыло		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 5110	за 2022 г. ¹ за 2021 г. ²	21 607 21 607	(18 519) (16 020)	- -	- -	(1 104) (2 499)	- -	- -	21 607 21 607	(19 623) (18 519)
в т.ч. (вид НМА):											
прочие (сайт, фильм)		за 2022 г. ¹ за 2021 г. ²	21 607 21 607	(18 519) (16 020)	- -	- -	(1 104) (2 499)	- -	- -	21 607 21 607	(19 623) (18 519)

тыс. руб.

3.1.2. Нематериальные активы, полученные в пользование

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

тыс. руб.

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 или мощности, нормативных и других ограничений эксплуатаци, ожидаемого физического износа или морального устаревания.

Ликвидационная стоимость определяется как величина, которую предприятие получило бы в случае выбытия основного средства, в основном определена равной нулю.

В 2022 году проведена проверка элементов амортизации на соответствие условиям использования объектов основных средств. По результатам такой проверки элементы амортизации, определенные при вводе в эксплуатацию основных средств оставлены без изменений.

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

3.2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период			На конец года				
			первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶	поступило	выбыло объектов		начислено амортизации ⁶	переоценка		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶	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 2022 г. ¹	75 520	(37 168)	2 160	(49 797)	12 697	(391)	-	-	27 883	(24 862)	
		за 2021 г. ²	74 887	(35 998)	633	-	-	(1 170)	-	-	75 520	(37 168)	
в т.ч. (по группам):													
Здания и сооружения		за 2022 г. ¹	47 779	(11 383)	-	(47 779)	11 383	(-)	-	-	47 779	(11 383)	
		за 2021 г. ²	47 779	(10 456)	-	-	-	(927)	-	-	47 779	(11 383)	
Машины и оборудование		за 2022 г. ¹	1 103	(399)	-	(1 103)	399	(-)	-	-	1 103	(399)	
		за 2021 г. ²	1 103	(399)	-	-	-	(-)	-	-	1 103	(399)	
Прочие		за 2022 г. ¹	26 638	(25 386)	2 160	(915)	915	(391)	-	-	27 883	(24 862)	
		за 2021 г. ²	26 005	(25 143)	633	-	-	(243)	-	-	26 638	(25 386)	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022 г. ¹	185 241	(6 051)	-	-	-	(6 158)	-	-	185 241	(12 209)	
	5230	за 2021 г. ²	57 495	(955)	127 746	-	-	(5 096)	-	-	185 241	(6 051)	
в т.ч. (по группам):													
Инвестиционная недвижимость		за 2022 г. ¹	185 241	(6 051)	-	-	-	(6 158)	-	-	185 241	(12 209)	
		за 2021 г. ²	57 495	(955)	127 746	-	-	(5 096)	-	-	185 241	(6 051)	

тыс. руб.

3.2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец года
				затраты за период	списано	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022 г.	-	30 531	(-)	30 531
	5250	за 2021 г.	86 422	41 958	(-)	(128 380)
в т.ч.:						
Земля, здания и сооружения		за 2022 г.	-	(-)	(-)	-
		за 2021 г.	86 422	41 958	(-)	(128 380)
Машины и оборудование		за 2022 г.	-	30 531	(-)	30 531
		за 2021 г.	-	(-)	(-)	-

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

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2022 г.	2021 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	2 160	633
в т.ч.			
Архитектурный макет застройки проекта "ЗИПАРТ"		1 500	633
Градостроительный макет ЖК "ЗИПАРТ-ЗИП Восток"		660	-

3.2.4. Иное использование основных средств

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в операционную аренду ОС, числящиеся на балансе	5280	185 241	185 241	57 495
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	16 217 820	12 540 366	15 870 305
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые (переведенные на консервацию)	5285	-	-	908

Расходы на платежи по арендованному имуществу не являются существенными в структуре расходов. По всем действующим договорам аренды предприятие 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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Прочие активы по стр.1190	5295	965	2 922	4 045
Баланса, всего:				
в т.ч.				
Долгосрочные расходы будущих периодов		965	2 922	4 045

3.3. Финансовые вложения, денежные средства и эквиваленты

3.3.1. Наличные 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.

3.3.3. В пользу организации открыты аккредитивы

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Получены аккредитивы	Получены денежные средства	Отозваны аккредитивы	Остаток от на конец года	В т.ч. выданы обязательства	Примечания (*)
Общая сумма:		405 405	3 806 492	(2 603 460)	(1 437 971)	170 466		
в т.ч.:								
по договорам долевого участия		382 919	3 699 883	(2 601 861)	(1 310 475)	170 466		

(*) причины непоступления 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:

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Внесены средства на счета эскроу	Раскрыты счета эскроу	Возврат со счетов эскроу	Остаток от на конец года
Общая сумма:		5 626 591	6 651 170	(141 069)	-	12 136 692
в т.ч.:						
по договорам долевого участия		5 626 591	6 651 170	(141 069)		12 136 692

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		величина резерва под снижение стоимости
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления (минус возврат) и затраты	выбыло		оборот запасов между их группами (выдами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	
					себестоимость и ст-ть ВНА	резерв под снижение стоимости					убытков от снижения стоимости
Запасы - всего	за 2022 г. ¹	40 016 820	(514 377)	19 392 017	(7 621 415)	-	(-)	х	51 787 422	(514 377)
в т.ч. (группа, вид)	за 2021 г. ²	31 867 879	(3 071)	12 076 302	(3 927 361)	-	(511 306)	х	40 016 820	(514 377)
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2022 г.	107 062	(-)	18 749	(101 314)	(-)	(-)	(2 591)	21 906	(-)
затраты в незавершенном производстве	за 2021 г.	131 826	(-)	4 379	(280)	(-)	(-)	(28 863)	107 062	(-)
готовая продукция и товары для перепродажи	за 2022 г.	36 918 763	(-)	19 371 254	(-)	(-)	(-)	(12 233 189)	44 056 828	(-)
товары отгруженные	за 2021 г.	25 368 731	(-)	12 069 379	(-)	(-)	(-)	(519 347)	36 918 763	(-)
	за 2022 г.	2 911 780	(514 377)	-	(6 664 706)	(-)	(-)	11 453 526	7 700 600	(514 377)
	за 2021 г.	5 985 535	(3 071)	2 485	(421 480)	(-)	(511 306)	(2 654 760)	2 911 780	(514 377)
	за 2022 г.	79 180	(-)	-	(854 212)	(-)	(-)	782 254	7 222	(-)
	за 2021 г.	381 755	(-)	-	(3 505 545)	(-)	(-)	3 202 970	79 180	(-)
	за 2022 г.	35	(-)	2 014	(1 183)	(-)	(-)	-	866	(-)
	за 2021 г.	32	(-)	59	(56)	(-)	(-)	-	35	(-)

тыс. руб.

3.4.2. Расходы будущих периодов

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2020 г.
Расходы будущих периодов в составе запасов в т.ч. (группа, вид)	5460	866	32
лицензии		33	32
видеокоонтент		833	-
не исключительные права использования ПО		-	-

3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, займные средства

3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец года								
			На начало года		выбыло				перевод из долгов в краткосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам						
			1	2	погашение	списание на финансовый результат ⁸	восстановление резерва	7				8	9	10			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего ⁸	5501	за 2022 г. ¹	8 234 124	(-)	(-)	6 761 497	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
покупатели	5521	за 2021 г. ²	94 193	(-)	(14 500)	8 512 682	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
авансы выданные		за 2022 г. ¹	222 350	(-)	(-)	132 470	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
долгосрочная задолженность должников по договорам долевого участия		за 2021 г. ²	-	(-)	(14 500)	236 850	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		за 2022 г. ¹	49 918	(-)	(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		за 2021 г. ²	94 193	(-)	(-)	313 976	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		за 2022 г. ¹	7 961 856	(-)	(-)	6 629 027	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		за 2021 г. ²	-	(-)	(-)	7 961 856	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510	за 2022 г. ¹	9 296 071	(49 857)	(13 519 702)	10 411 492	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
покупатели	5530	за 2021 г. ²	9 444 277	(35 245)	(28 363 981)	27 857 646	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		за 2022 г. ¹	539 048	(-)	(1 960 294)	1 502 753	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		за 2021 г. ²	778 260	(-)	(5 494 064)	5 254 852	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		за 2022 г. ¹	670 839	(-)	(1 315 086)	894 576	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		за 2021 г. ²	525 721	(-)	(955 024)	741 891	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		за 2022 г. ¹	3 619 188	(49 857)	(6 996 908)	4 936 832	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		за 2021 г. ²	7 357 702	(35 245)	(12 872 274)	9 133 882	(-)	(122)	(14 612)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		за 2022 г. ¹	4 466 996	(-)	(3 247 414)	3 077 331	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		за 2021 г. ²	782 594	(-)	(9 042 619)	12 727 021	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		за 2022 г. ¹	17 530 195	(49 857)	(13 519 702)	17 172 989	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Итого	5520	за 2021 г. ²	9 538 470	(35 245)	(28 378 481)	36 370 328	(-)	(122)	(14 612)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		за 2022 г. ¹	17 530 195	(49 857)	(13 519 702)	17 172 989	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		за 2021 г. ²	9 538 470	(35 245)	(28 378 481)	36 370 328	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

В составе краткосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2022г. Составляют 250 329 т. руб.
 В составе долгосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2022г. составляют 49 918 т. руб.

3.5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	55 874	-	49 857	-	35 245	-
в т.ч.: (вид)							
задолженность дольщиков		46 353	-	49 857	-	35 245	-
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		
			1	2	3	4	5	6		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) ⁹	проценты, штрафы и иные начисления ⁹		списание на финансовый результат ⁹	перевод из долго- в краткосрочную задолженность		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего:	5551	за 2022 г.¹	25 752 798	10 465 829	-	(323 085)	-	(21 304 658)	14 590 884	
	5571	за 2021 г.²	11 504 274	15 330 676	-	(991 802)	-	(90 350)	25 752 798	
в т.ч.: (вид)										
средства дольщиков		за 2022 г. ¹	25 429 713	10 248 130	-	-	-	(21 086 959)	14 590 884	
		за 2021 г. ²	10 413 180	15 016 533	-	-	-	-	25 429 713	
задолженность по аренде земельных участков		за 2022 г. ¹	323 085	217 699	-	(323 085)	-	(217 699)	-	
		за 2021 г. ²	1 091 094	314 143	-	(991 802)	-	(90 350)	323 085	

тыс. руб.

Краткосрочная кредиторская задолженность - всего: (вид)	5560	за 2022 г. ¹	2 580 587	22 544 868	-	(23 734 336)	217 699	1 608 818
поставщики и подрядчики	5580	за 2022 г. ¹	170 410	3 055 251		(2 977 130)		248 531
		за 2021 г. ²	119 300	2 267 410	42 072	(2 258 372)		170 410
задолженность перед персоналом организации		за 2022 г. ¹	-	4 146		(4 146)		-
		за 2021 г. ²	-	3 827		(3 827)		-
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		за 2022 г. ¹	-	1 130		(957)		173
		за 2021 г. ²	-	809		(809)		-
задолженность по налогам и сборам		за 2022 г. ¹	10 374	3 094 452		(3 003 648)		101 178
		за 2021 г. ²	162 459	645 902		(797 987)		10 374
авансы полученные		за 2022 г. ¹	91 672	828 293		(891 141)		28 824
		за 2021 г. ²	661 732	658 487		(1 228 547)		91 672
задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов		за 2022 г. ¹	670 000	-		(670 000)		-
		за 2021 г. ²	2 600 000	6 100 000		(8 030 000)		670 000
прочие кредиторы		за 2022 г. ¹	1 638 131	15 561 596		(16 187 314)	217 699	1 230 112
		за 2021 г. ²	1 519 133	9 421 602		(9 392 954)	90 350	1 638 131
Итого	5550	за 2022 г.¹	28 333 385	33 010 697	-	(24 057 421)	(21 086 959)	16 199 702
	5570	за 2021 г.²	16 566 898	34 428 713	42 072	(22 704 298)	-	28 333 385

тыс. руб.

Прочие краткосрочные обязательства

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец года		
				поступление в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) ⁹	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления ⁹	погашение		выбыло	перевод из долгосрочную в краткосрочную задолженность
			1	2	3	4	5	6	
средства		за 2022 г. ¹	16 362 843	9 963 079	-	(19 709 993)	-	21 086 959	27 702 888
должников		за 2021 г. ²	14 796 735	2 130 812	-	(564 704)	-	-	16 362 843
Итого	5575	за 2022 г.¹	16 362 843	9 963 079	-	(19 709 993)	-	21 086 959	27 702 888
	5576	за 2021 г.²	14 796 735	2 130 812	-	(564 704)	-	-	16 362 843

тыс. руб.

3.5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г. ⁴	На 31 декабря 2021 г. ²	На 31 декабря 2020 г. ⁵
Всего	5580	29 364	-	-
в т.ч.:				
прочие кредиторы		29 364	-	-

3.5.5. Заёмные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организация привлекает заёмные средства.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Изменения за период		Итого	Остаток на конец года	
			Поступление	Курсовая разница (положительная - "+", отрицательная - "-")		Возвращено	В т.ч. краткосрочные
Всего заёмных средств	5590	21 391 263	10 313 756	-	25 314 634	4 114 173	21 200 461
В т.ч.							
Займы полученные	5591	14 118 424	1 388 400	(	9 116 439	-	9 116 439
Кредиты полученные	5592	7 272 839	8 925 356	(	16 198 195	4 114 173	12 084 022
Заёмные средства, доступные по условиям договора	5594	20 726 440	11 316 660	(	21 729 344	-	21 729 344
Займы, недополученные по сравнению с условиями договора займа		10 281 576	6 390 385	(	15 283 561	-	15 283 561
Кредиты, недополученные по сравнению с условиями кредитного договора		10 444 864	4 926 273	(	6 445 783	-	6 445 783

тыс. руб.

Проценты по кредитам и займам

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Отнесено на прочие расходы	Включено в состав стоимости активов	Курсовые разницы (положительная - "+", отрицательная - "-") и корректировки	Уплачено, в т.ч. зачётом	Остаток на конец года
Проценты по займам	5497	190 901	-	1 385 111	-	(910 147)	665 865
Проценты по кредитам	5498	77	-	248 701	-	(211 004)	37 774
ИТОГО проценты к уплате:	5499	190 978	-	1 633 812	-	(1 121 151)	703 639

3.6. Доходы и расходы

3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	Код	тыс. руб.		Изменение	Комментарий к изменениям
		2022 г. ¹	2021 г.		
Возмещение затрат на строительство дольщиками	5601	5 070 095	319 973	4 750 122	В 2022 году введены в эксплуатацию два жилых дома, в 2021 году ввода объектов, построенных за счет средств дольщиков не производилось. Большая часть помещений, построенных в рамках Ф3-214 в сланных объектах в 2022 году передана дольщикам. С этим связано увеличение реализации по ДДУ.
Вознаграждение застройщика по непроизводственным помещениям	5602	4 230 803	179 890	4 050 913	В 2022 году введены в эксплуатацию два жилых дома, в 2021 году ввода объектов, построенных за счет средств дольщиков не производилось. Большая часть помещений, построенных в рамках Ф3-214 в сланных объектах в 2022 году передана дольщикам. С этим связано увеличение реализации по ДДУ.
Вознаграждение застройщика по производственным помещениям	5603	551 817	17 007	534 810	В 2022 году введены в эксплуатацию два жилых дома, в 2021 году ввода объектов, построенных за счет средств дольщиков не производилось. Большая часть помещений, построенных в рамках Ф3-214 в сланных объектах в 2022 году передана дольщикам. С этим связано увеличение реализации по ДДУ.
Продажа квартир – продукция (НДС не облагается)	5604	813 229	2 294 591	(1 481 362)	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 стало меньше, так как большая часть квартир продана ранее.
Продажа нежилых помещений – продукция (НДС облагается)	5605	554 089	2 625 006	(2 070 917)	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 доля таких продаж в части нежилых помещений и машиномест уменьшилась.
Услуги по поиску покупателей	5606	1 042	1 079	(37)	В 2021 году услуги оказывались в несколько большем объеме, чем в 2022 году.
Итого:	5609	11 221 075	5 437 546	5 783 529	

3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

Управленческие расходы учитываются на сч.26 "Общехозяйственные расходы" без распределения по объектам строительства. По завершении расчетного периода (месяца) расходы, накопленные на сч. 26 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.

Наименование показателя	Код	тыс. руб.		Изменение	Комментарий к изменениям
		2022 г. ¹	2021 г.		
Материальные затраты	5610	7 119 900	3 921 847	3 198 053	Себестоимость проданных и переданных дольщикам помещений увеличилась в связи с ростом объема реализации
Прочие затраты	5650	116 418	218 028	(101 610)	Расходы на содержание и продажу готовых объектов недвижимости (агентское вознаграждение, рекламные расходы, коммунальные затраты).
Итого по элементам	5660	7 236 318	4 139 875	3 096 443	
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	7 236 318	4 139 875	3 096 443	

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

Наименование показателя	Код	2022 г. ¹	2021 г. ²	тыс. руб.
Проценты к получению	5692	475 092	488 243	
Арендная плата к получению		23 036	19 286	
Восстановление резервов		12 673	7 264	
Суммы списания кредиторской задолженности		29 364	-	
Штрафы, пени, неустойки		2 116	580	
Прибыль прошлых лет		2 779	12 761	
Доходы по завершённым проектам		17	66 646	
Доходы по ведению судебных дел		34	-	
Итого:	5690	545 111	594 780	

Наименование показателя	Код	2022 г. ¹	2021 г. ²	тыс. руб.
Стоимость проданных (списанных) материалов		408	-	
Штрафы, пени, неустойки		105 645	101 604	
Суммы списания дебиторской задолженности		609	123	
Начисления резервов		32 731	557 620	
По оплате банковских услуг		343	946	
Убытки прошлых лет		65 870	46 489	
Прочие расходы		2 894	164	
Госпошлина		15 632	4 989	
Расходы по завершённым проектам		336 170	458 296	
Амортизация имущества, сданного в аренду		6 158	6 022	
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду		8 930	6 423	
Итого:	5695	575 390	1 182 676	

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 2022 г. ⁴	На 31 декабря 2021 г. ²	На 31 декабря 2020 г. ⁵	тыс. руб.
Всего	1 204	123		56	

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	150 782	712 577	(553 013)	(4 003)	306 343
в т.ч.:						
резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	231	361	(392)	(-)	200
резерв по незавершённым судебным делам	5704	13 163	18 044	(16 209)	(4 003)	10 995
резерв предстоящих расходов (СМР)		137 388	694 172	(536 412)	(-)	295 148

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

Истец	Дата иска	Предмет иска	Сумма иска, тыс. руб.	Предполагаемый срок исполнения	Резерв на начало периода	Начислен резерв за отчётный год	Погашен резерв (-) в т.ч.		Резерв на конец периода	Вероятность выигрыша организации в %	Дополнительная информация, в т.ч. о встречных исках
							в связи с выигрышем	в связи с проигрышем			
Вишняков Д.В.	10.09.19	Неустойка за просрочку передачи по ДДУ	654		654	-	-	-	654	0%	
Головина Е.И.	08.04.22	Неустойка за просрочку передачи по ДДУ	728		-	728	-	-	728		
Журикова М.И.	12.01.21	Неустойка за просрочку передачи по ДДУ	2 019		2 019	-	-	(2 019)	-	0%	
Ефремов А.Г.	18.02.21	Неустойка за просрочку передачи по ДДУ	1 009		1 009	-	-	(1 009)	-	0%	
Полякова Е.В.	22.09.20	Неустойка за просрочку передачи по ДДУ	1 085		1 085	-	-	(1 085)	-	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 должников		Неустойка за просрочку передачи по ДДУ	20 383		8 396	11 987	(4 003)	(12 096)	4 284	0%	
ИТОГО:	X	X	31 207	X	13 163	18 044	(4 003)	(16 209)	10 995	X	X

3.8. Обеспечения обязательств

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	Срок действия обязательства на отчетную дату
Полученные - всего в т.ч.: (вид)	5800	783 791	997 924	1 207 354	
полученные материально- производственные запасы		783 791	997 924	1 207 354	
Выданные - всего в т.ч.: (вид)	5810	-	-	6 107 847	
АО "Россельхозбанк" Санкт-Петербургский филиал		-	-	6 107 847	25.03.2021

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:
790 896 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	ПНР/ПНД	Разницы	ПНР/ПНД
1	2	3	4	5	6
Постоянные налоговые разницы и ПНР (ПНД) за период	51001	13 730	2 746	2 234	447

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

Наименование показателя	Код	2022 г., тыс. руб.		2021 г., тыс. руб.	
		Разницы	Активы / обязательства	Разницы	Активы / обязательства
1	2	3	4	5	6
Налогооблагаемые временные разницы и ОНО за период	51002	(1 171 555)	(234 311)	(461 127)	(92 225)
Вычитаемые временные разницы и ОНА за период	51003	(149 165)	(29 833)	101 372	20 274
Отложенный налог на прибыль за период	51004	X	(264 144)	X	(71 951)

Примечание. Знак отложенного налога на прибыль совпадает со знаком в отчете 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	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Основные средства кроме лизинга (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	4	4	-	584
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	6	493	528	529
Незавершенное производство и готовая продукция	8	108 241		
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	9	11 175	9 972	7 049
Материальные ценности, кроме спецодежды	13	614	614	614
Резерв на предстоящую оплату отпусков	15	-	-	31
Резервы предстоящих расходов прочие (в т.ч. сезонные работы)	17	2 239	104 940	3 397
Товары отгруженные	27	2 427	38 972	122 547
ИТОГО:	51010	125 193	155 026	134 751

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

Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНО	Код	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Основные средства кроме лизингового имущества (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	1	185	191	-
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	3	1 132 792	887 462	706 670
Доходные вложения в материальные ценности (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	4	1 787	1 851	1 163
Незавершённое производство и готовая продукция	5	17 980	18 032	47 168
Товары отгруженные	24	4 939	15 836	76 351
ИТОГО:	51020	1 157 683	923 372	831 352

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	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Уставный капитал	51101	361 109	361 109	361 109
Чистые активы	51102	8 330 556	5 169 680	10 702 101

6. Информация о связанных сторонах

6.1. Лица, контролирующие или оказывающие существенное влияние

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

Таблица 6.1.1. Доля участия контролирующих лиц

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, %	
			31.12.2022	
1	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	Основное общество	100,00%	
2	ПАО "Группа ЛСР"	владеет АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	99,34%	
3	Молчанов Андрей Юрьевич	бенефициарный владелец	50,10%	

Таблица 6.1.2. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022	Срок погашения по договору	31.12.2021
		тыс. руб.		тыс. руб.
Договор займа № 6-з/2015 от 07.07.15	ПАО "Группа ЛСР"	9 116 438	31.12.2030	14 118 424
	ИТОГО:	9 116 438		14 118 424

Таблица 6.1.3. Доходы от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2022 г.	2021 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Прочие доходы	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	8 750	6 300
	ИТОГО:	8 750	6 300

Таблица 6.1.4. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2022 г.	2021 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	440 894	621 067
	ПАО "Группа ЛСР"	547 200	354 000
	ИТОГО:	988 094	975 067
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	1 385 111	1 037 921
	ИТОГО:	1 385 111	1 037 921

Таблица 6.1.5. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022	Долгосрочная часть (>365)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2021
		тыс. руб.			тыс. руб.
Прочие расходы (возмещение затрат)	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	5 225 718	-	5 225 718	4 286 186
	ИТОГО:	5 225 718	-	5 225 718	4 286 186

Таблица 6.1.6. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022	Долгосрочная часть (>365)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2021
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	58 281	-	58 281	106 960
	ПАО "Группа ЛСР"	54 720	-	54 720	-
	ИТОГО:	113 001	-	113 001	106 960
Прочая задолженность (возмещаемые расходы)	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	1 016 030	-	1 016 030	18 522
	ИТОГО:	1 016 030	-	1 016 030	18 522
Прочая по выплате доли прибыли	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	-	-	-	670 000
	ИТОГО:	-	-	-	670 000

Таблица 6.1.8. Распределение прибыли между акционерами (участниками)

Показатель	Связанная сторона	2022 г.	2021 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Доля прибыли к распределению между контролирующими лицами	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	-	6 100 000
	ИТОГО:	-	6 100 000

6.2. Лица, контролируемые организацией

У организации в 2022 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.

Таблица 6.3.1. Предприятия Группы ЛСР

№	Связанная сторона
1	ООО "ЛСР"
2	АО "ЛСР. Краны-СЗ"
3	АО "А Плюс Естейт"
4	ООО " Специализированный Застройщик "ЛСР. Лучи"

Таблица 6.3.2. Доходы от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2022 г.	2021 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Выручка (без НДС)	ООО "ЗИЛАРТ Молл"	-	1 369 465
	ИТОГО:	-	1 369 465
Прочие доходы	АО "ЛСР. Краны-СЗ"	1 934	430
	ИТОГО:	1 934	430

Таблица 6.3.3. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2022 г.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	2021 г.
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	69 536	-	69 536	35 518
	ИТОГО:	69 536	-	69 536	35 518
Прочие расходы	АО "А Плюс Естейт"	195	-	195	-
	ООО " Специализированный Застройщик "ЛСР. Лучи"	13	-	13	-
	ИТОГО:	208	0	208	-

Таблица 6.3.4. Дебиторская задолженность по расчетам с предприятиями Группы ЛСР.

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2021
		тыс. руб.			тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	АО "ЛСР. Краны-СЗ"	357	-	357	178
	ИТОГО:	357	-	357	178

Таблица 6.3.5. Кредиторская задолженность по расчетам с предприятиями Группы ЛСР.

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2021
		тыс. руб.			тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	АО "ЛСР. Краны-СЗ"	178	-	178	178
	ИТОГО:	178	-	178	178
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	6 954	-	6 954	-
	ИТОГО:	6 954	-	6 954	-
Прочие расходы	ООО " Специализированный Застройщик "ЛСР. Лучи"	10	-	10	-
	ИТОГО:	10	-	10	-

6.4. Связанные стороны через акционеров

Организация в 2022 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, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации.

Таблица 6.5. Основной управленческий персонал

№	Основной управленческий персонал	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения	5 139
	ВСЕГО:	5 139

7. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности

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

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

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

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

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

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

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

7.1. Финансовые риски:

7.1.1. Рыночный риск - это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль общества или на стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать его в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

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

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

7.2. Иные виды рисков:

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

7.2.2. Страновые и региональные риски

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

В 2022 г. на деятельность Общества оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Вместе с тем, эти обстоятельства не имели существенных последствий и не повлияли на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

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

Общество ведет свою деятельность на территории Российской Федерации, находящихся вне зоны проведения специальной военной операции.

7.1.1. РЫНОЧНЫЙ РИСК

Общество не имеет обязательств в валюте и не привлекает заемные средства.

Общество анализирует подверженность к следующим видам рыночных рисков :

- валютный риск;
- риск изменения процентной ставки.

только в той степени, в которой они (он) могут (может) оказать влияние на величину чистой прибыли Общества в результате серьезных изменений рыночной конъюнктуры, в том числе в результате инфляции.

7.1.1.1. Валютный риск

Общество не подвергается валютному риску, так как не имеет существенных обязательств, выраженных в валюте на 31.12.2022г.

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.

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. Торговая дебиторская задолженность

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

Наименование показателя	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.
Внутренние продажи (в пределах РФ)	436 327	761 398

Из общей балансовой стоимости дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2022 года, на долю наиболее значительного покупателя Общества, **Симомян Н.Х.**, приходится **28 561 тыс. рублей.**

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

В тыс.руб.	на 31.12.2022 г.	Обесценение на 31.12.2022г.	на 31.12.2021 г.	Обесценение на 31.12.2021г.
Непросроченная	21 127 608	-	17 480 338	-
Просроченная от 0 до 30 дней	-	-	-	-
Просроченная свыше 30 до 180 дней	-	-	-	-
Просроченная свыше 180 дней	55 874	55 874	49 857	49 857
	21 183 482	55 874	17 530 195	49 857

Убыток от обесценения на 31 декабря 2022 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 2022 год	за 2021 год
Баланс на начало периода	49 857	35 245
Увеличение резерва за период	18 690	21 876
Уменьшение резерва за счет списания долга	0	0
Восстановление резерва (погашение долгов)	(12 673)	(7 264)
Баланс на конец периода	55 874	49 857

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	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Обеспеченные банковские кредиты:				
	4 114 173	12 121 796	-	16 235 969
Кредиторская задолженность	1 608 818	0	x	1 608 818
	5 722 991	12 121 796	-	17 844 787

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 2022 г. основная деятельность Общества не подлежит лицензированию. Общество не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).

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

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

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

7.2.1.2. Риски, связанные с деятельностью Общества

• с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество:

По состоянию на 31.12.2022 г. Общество не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на его финансово-хозяйственную деятельность.

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

По состоянию на 31.12.2022 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 Регион, в котором Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, не является удаленным и труднодоступным. Влияние указанных рисков на деятельность Общества применительно к Российской Федерации и региону его деятельности оценивается как несущественное.

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).

События после отчетной даты

Произошли следующие события, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация вела свою деятельность:

№	Наименование события после отчетной даты	Денежная оценка, тыс. руб.	Дата события
1	Решением АО "ЛСР. Недвижимость-М" (единственного участника Общества) № 1/2023 от 17.01.2023 г. распределена прибыль прошлых периодов, объявлены дивиденды в пользу Основного общества.	2 000 000	17.01.2023 г.

9. Информация по прекращаемой деятельности

Организация не имеет планов или намерений прекращения деятельности.

10. Условные обязательства и условные активы

Из деятельности Общества в 2022 году не возникали существенные условные обязательства и условные активы.

11. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

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

12. Изменение оценочных значений

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

Изменение резерва по сомнительным долгам дольщиков составило 6 017 тыс. руб.

13. Участие в совместной деятельности

В отчетном году Организация не участвовала в совместной деятельности.

Руководитель



(подпись)

Косарева Ю.Ю.

(расшифровка подписи)

по доверенности № 85 от 03.08.22, выданной ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"

Начальник отдела Б и НУ направления
"Девелопмент" ДУиО

(подпись)

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)

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

7 марта 2023 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО

Австрикова Н.М.

Пролито и
пронумеровано
37/мвдвдм/св/л/ лист 06

10.03.2023г

(Дата и подпись)

[Handwritten signature]

