

# **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

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

## **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛСР» (ОГРН 1187847328294), 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» 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)

Васильева Нина Андреевна  
Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606071027)

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

«27» апреля 2024 года

**БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС**на 31 декабря 2023 г.**Общество с ограниченной ответственностью  
"Специализированный застройщик "ЛСР"**

Организация:

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчикаОрганизационно-правовая форма/форма собственности ООО / частнаяЕдиница измерения: тыс. руб.Местонахождение (адрес) 190031, г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, дом 36, литер Б, помещение 10-Н (3)/112Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДаНаименование аудиторской организации ООО «Аудит-сервис СПб»

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

ИНН

ОГРН

КОДЫ

0710001

31 | 12 | 2023

34148145

7838082999

71.12.2

12300/16

384

7838031176

1147847556592

| Пояснения | Наименование показателя  | Код           | На 31 декабря<br>2023г. | На 31 декабря<br>2022г. | На 31 декабря<br>2021г. |
|-----------|--|---------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|           | <b>АКТИВ</b>   |               |                         |                         |                         |
|           | <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>  |               |                         |                         |                         |
|           | Нематериальные активы  | 1110          | -                       | -                       | -                       |
|           | Результаты исследований и разработок                                       | 1120          | -                       | -                       | -                       |
|           | Нематериальные поисковые активы  | 1130          | -                       | -                       | -                       |
|           | Материальные поисковые активы  | 1140          | -                       | -                       | -                       |
| 5200      | Основные средства  | 1150          | 4 613                   | 6 616                   | 6 101                   |
|           | <i>в т.ч. незавершенное строительство</i>                                  | <i>11501</i>  | -                       | -                       | 3 320                   |
|           | Доходные вложения в материальные ценности                                  | 1160          | -                       | -                       | -                       |
|           | Финансовые вложения  | 1170          | -                       | -                       | -                       |
| 6001      | Отложенные налоговые активы  | 1180          | 4 487                   | 554                     | 1                       |
|           | Прочие внеоборотные активы   | 1190          | -                       | -                       | -                       |
|           | <b>Итого по разделу I</b>  | <b>1100</b>   | <b>9 100</b>            | <b>7 170</b>            | <b>6 102</b>            |
|           | <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>  |               |                         |                         |                         |
| 5400      | Запасы, в том числе:   | 1210          | 18 562 327              | 10 083 735              | 5 518 215               |
|           | <i>сырье, материалы и другие аналогичные ценности</i>                      | <i>12101</i>  | <i>77</i>               | <i>61</i>               | <i>101</i>              |
|           | <i>затраты в незавершенном производстве</i>                                | <i>12102</i>  | <i>11 891 047</i>       | <i>5 879 930</i>        | <i>1 314 365</i>        |
|           | <i>земельные участки под застройку</i>                                     | <i>12103</i>  | <i>4 035 817</i>        | <i>4 203 744</i>        | <i>4 203 744</i>        |
|           | <i>готовая продукция и товары для перепродажи</i>                          | <i>12104</i>  | <i>2 635 367</i>        | -                       | -                       |
| 5460      | <i>расходы будущих периодов</i>  | <i>12105</i>  | <i>19</i>               | -                       | 5                       |
|           | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям                  | 1220          | 34 508                  | -                       | -                       |
| 5500      | Дебиторская задолженность, в том числе:                                    | 1230          | 14 043 068              | 8 249 955               | 2 750 703               |
|           | <i>долгосрочные авансы, выданные поставщикам</i>                           | <i>12301</i>  | <i>312 510</i>          | <i>605 956</i>          | <i>246 670</i>          |
|           | <i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>                               | <i>123011</i> | <i>312 510</i>          | <i>605 596</i>          | <i>246 670</i>          |
|           | <i>долгосрочная задолженность дольчиков по договорам долевого участия</i>  | <i>12302</i>  | <i>1 665 323</i>        | <i>4 830 187</i>        | <i>2 467 228</i>        |
|           | <i>краткосрочная задолженность покупателей</i>                             | <i>12303</i>  | <i>3 443</i>            | <i>2 978</i>            | <i>800</i>              |
|           | <i>краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>                          | <i>12304</i>  | <i>525 555</i>          | <i>469 146</i>          | <i>35 432</i>           |
|           | <i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>                               | <i>123041</i> | <i>525 555</i>          | <i>469 146</i>          | <i>35 432</i>           |
|           | <i>краткосрочная задолженность дольчиков по договорам долевого участия</i> | <i>12305</i>  | <i>11 391 636</i>       | <i>2 337 841</i>        | -                       |
| 5480      | <i>не предъявленная к оплате начисленная выручка</i>                       | <i>12306</i>  | <i>136 000</i>          | -                       | -                       |
|           | <i>прочая краткосрочная задолженность</i>                                  | <i>12307</i>  | <i>8 601</i>            | <i>3 847</i>            | <i>573</i>              |
|           | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)                 | 1240          | -                       | -                       | -                       |
|           | Денежные средства и денежные эквиваленты                                   | 1250          | 2 827 898               | 19 613                  | 186                     |
|           | <i>в т.ч. денежные средства на депозитных счетах в банке</i>               | <i>12501</i>  | <i>2 811 000</i>        | -                       | -                       |
|           | Прочие оборотные активы  | 1260          | -                       | -                       | -                       |
|           | <b>Итого по разделу II</b>   | <b>1200</b>   | <b>35 467 801</b>       | <b>18 353 303</b>       | <b>8 269 104</b>        |
|           | <b>БАЛАНС</b>  | <b>1600</b>   | <b>35 476 901</b>       | <b>18 360 473</b>       | <b>8 275 206</b>        |

| Пояснения | Наименование показателя  | Код         | На 31 декабря 2023г. | На 31 декабря 2022г. | На 31 декабря 2021г. |
|-----------|--|-------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|           | <b>ПАССИВ</b>  |             |                      |                      |                      |
|           | <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>  |             |                      |                      |                      |
|           | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310        | 100                  | 100                  | 100                  |
|           | Собственные акции, выкупленные у акционеров                            | 1320        | -                    | -                    | -                    |
|           | Переоценка внеоборотных активов  | 1340        | -                    | -                    | -                    |
|           | Добавочный капитал (без переоценки)                                    | 1350        | 40                   | 40                   | 40                   |
|           | Резервный капитал  | 1360        | -                    | -                    | -                    |
|           | Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)                           | 1370        | 11 535               | 10 420               | 5 221                |
|           | <b>Итого по разделу III</b>  | <b>1300</b> | <b>11 675</b>        | <b>10 560</b>        | <b>5 361</b>         |
|           | <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ обязательства:</b>                                 |             |                      |                      |                      |
|           | Заемные средства, в том числе:   | 1410        | 6 355 203            | 9 442 028            | 1 364 777            |
| 5592      | банковские кредиты   | 14101       | 342 019              | 3 902 000            | 406 997              |
| 5591      | займы  | 14102       | 5 143 176            | 4 922 700            | 921 442              |
| 5499      | задолженность по процентам по кредитам и займам                        | 14103       | 870 008              | 617 328              | 36 338               |
| 6002      | Отложенные налоговые обязательства                                     | 1420        | 4 487                | 54                   | 1                    |
|           | Оценочные обязательства, в том числе:                                  | 1430        | -                    | 166                  | -                    |
|           | обязательство по будущему демонтажу и утилизации основных средств      | 14301       | -                    | 166                  | -                    |
| 5551      | Прочие обязательства, в том числе:                                     | 1450        | 1 732 263            | 8 248 225            | 3 480 437            |
|           | средства дольщиков   | 14501       | 1 665 324            | 7 168 028            | 2 467 228            |
|           | авансы полученные  | 14502       | 66 939               | -                    | -                    |
|           | поставщики и подрядчики  | 14503       | -                    | 1 049 112            | 1 010 253            |
|           | прочее   | 14504       | -                    | 31 085               | 2 956                |
|           | <b>Итого по разделу IV</b>   | <b>1400</b> | <b>8 091 953</b>     | <b>17 690 473</b>    | <b>4 845 215</b>     |
|           | <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ обязательства</b>                                  |             |                      |                      |                      |
|           | Заемные средства, в том числе:   | 1510        | 7 974 059            | -                    | 3 217 490            |
| 5592      | банковские кредиты   | 15101       | 6 788 963            | -                    | -                    |
| 5591      | займы  | 15102       | 680 344              | -                    | 3 200 000            |
| 5499      | задолженность по процентам по кредитам и займам                        | 15103       | 504 752              | -                    | 17 490               |
| 5560      | Кредиторская задолженность, в том числе:                               | 1520        | 2 899 004            | 659 356              | 207 139              |
|           | поставщики и подрядчики  | 15201       | 2 416 851            | 654 229              | 168 765              |
|           | задолженность перед государственными внебюджетными фондами             | 15202       | 3                    | 5                    | -                    |
|           | задолженность по налогам и сборам                                      | 15203       | 4 637                | 5 105                | 4 546                |
|           | авансы полученные  | 15204       | 74 692               | 17                   | -                    |
|           | прочие кредиторы   | 15205       | 402 821              | -                    | 33 828               |
|           | в т.ч. задолженность по подключению к сетям                            | 152051      | 350 705              | -                    | -                    |
|           | Доходы будущих периодов  | 1530        | -                    | -                    | -                    |
| 5700      | Оценочные обязательства, в том числе:                                  | 1540        | 22 302               | 84                   | 1                    |
|           | резерв предстоящей оплаты отпусков                                     | 15401       | -                    | 2                    | 1                    |
|           | обязательство по будущему демонтажу и утилизации основных средств      | 15402       | 247                  | 82                   | -                    |
|           | резерв предстоящих расходов (СМР)                                      | 15403       | 22 055               | -                    | -                    |
| 5575      | Прочие обязательства, в том числе:                                     | 1550        | 16 477 908           | -                    | -                    |
|           | средства дольщиков   | 15501       | 16 477 908           | -                    | -                    |
|           | <b>Итого по разделу V</b>  | <b>1500</b> | <b>27 373 273</b>    | <b>659 440</b>       | <b>3 424 630</b>     |
|           | <b>БАЛАНС</b>  | <b>1700</b> | <b>35 476 901</b>    | <b>18 360 473</b>    | <b>8 275 206</b>     |

Заместитель Генерального директора  
по экономике и финансам  
по доверенности №78/130-н/78-2023-8-  
484 от 27.04.2023

(подпись)

Дробышева В.А.  
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БИНУ  
направления "Девелопмент"  
ДУиО  
по доверенности №2-СЗд от  
23.01.2024

(подпись)

Шерстобоева В.М.  
(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

Главный специалист отдела БИНУ направления "Девелопмент" ДУиО

Леонтьева Ю.А.

**ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
за **Январь-Декабрь** 2023 г.

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

|                |
|----------------|
| КОДЫ           |
| 0710002        |
| 31   12   2023 |
| 34148145       |
| 7838082999     |
| 71.12.2        |
| 12300/16       |
| 384            |

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности: ООО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

| Пояснения | Наименование показателя   | Код         | За Январь-Декабрь 2023г. | За Январь-Декабрь 2022г. |
|-----------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 5609      | Выручка   | 2110        | 136 000                  | -                        |
| 5600      | Себестоимость продаж  | 2120        | (136 000)                | -                        |
|           | <b>Валовая прибыль (убыток)</b>   | <b>2100</b> | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
|           | Коммерческие расходы  | 2210        | (78)                     | -                        |
|           | Управленческие расходы  | 2220        | -                        | -                        |
|           | <b>Прибыль (убыток) от продаж</b>   | <b>2200</b> | <b>(78)</b>              | <b>-</b>                 |
|           | Доходы от участия в других организациях   | 2310        | -                        | -                        |
| 5692      | Проценты к получению  | 2320        | 3 954                    | -                        |
| 5693      | Проценты к уплате   | 2330        | (16)                     | -                        |
| 5690      | Прочие доходы   | 2340        | 33 906                   | 39 942                   |
| 5695      | Прочие расходы  | 2350        | (36 125)                 | (33 427)                 |
|           | <b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>  | <b>2300</b> | <b>1 641</b>             | <b>6 515</b>             |
|           | Налог на прибыль  | 2410        | (526)                    | (1 315)                  |
|           | <i>в т.ч. текущий налог на прибыль</i>  | <i>2411</i> | <i>(25)</i>              | <i>(1 815)</i>           |
|           | <i>в т.ч. отложенный налог на прибыль</i>   | <i>2412</i> | <i>(501)</i>             | <i>500</i>               |
|           | Прочее  | 2460        | -                        | (1)                      |
|           | <i>в т.ч. финансовые санкции</i>  | <i>2461</i> | <i>-</i>                 | <i>(1)</i>               |
|           | <b>Чистая прибыль (убыток)</b>  | <b>2400</b> | <b>1 115</b>             | <b>5 199</b>             |
|           | 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   | 2500        | 1 115                    | 5 199                    |
|           | <b>СПРАВОЧНО</b>  |             |                          |                          |
|           | Базовая прибыль (убыток) на акцию   | 2900        | -                        | -                        |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию  | 2910        | -                        | -                        |

Заместитель генерального  
директора по экономике и  
финансам

по доверенности №78/130-н/78-  
2023-8-484 от 27.04.2023

  
Дробышева В.А.  
(подпись) (расшифровка подписи)

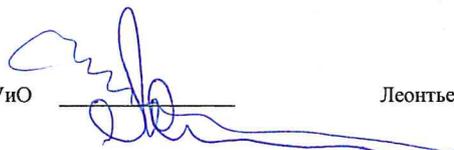
Начальник отдела БиНУ  
направления "Девелопмент"  
ДУиО  
по доверенности №2-СЗд от  
23.01.2024

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

15 марта 2024 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО



  
Леонтьева Ю.А.

## ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь-Декабрь 2023 г.

Форма по ОКУД 0710004

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

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

по ОКПО 34148145

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН 7838082999

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 2021г.<br><i>(предыдущий год)</i> За 2022 г. | 3100 | 100              | -                              | 40                 | -                 | 5 221  | 5 361  |
| Увеличение капитала - всего:   | 3210 | -                | -                              | -                  | -                 | 5 199  | 5 199  |
| чистая прибыль   | 3211 | x                | x                              | x                  | x                 | 5 199  | 5 199  |
| переоценка имущества   | 3212 | x                | x                              | -                  | x                 | -  | -      |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала                   | 3213 | x                | x                              | -                  | x                 | -  | -      |
| дополнительный выпуск акций  | 3214 | -                | -                              | -                  | x                 | x  | -      |
| увеличение номинальной стоимости акций                                       | 3215 | -                | x                              | -                  | x                 | -  | -      |
| реорганизация юридического лица  | 3216 | -                | -                              | -                  | -                 | -  | -      |
| вклад в имущество  | 3217 | x                | x                              | -                  | x                 | x  | -      |
| Уменьшение капитала - всего:   | 3220 | -                | -                              | -                  | -                 | -  | -      |
| убыток   | 3221 | x                | x                              | x                  | x                 | -  | -      |
| переоценка имущества   | 3222 | x                | x                              | -                  | x                 | -  | -      |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала                  | 3223 | x                | x                              | -                  | x                 | -  | -      |
| уменьшение номинальной стоимости акций                                       | 3224 | -                | -                              | -                  | x                 | -  | -      |
| уменьшение количества акций  | 3225 | -                | -                              | -                  | x                 | -  | -      |
| реорганизация юридического лица  | 3226 | -                | -                              | -                  | -                 | -  | -      |
| дивиденды  | 3227 | x                | x                              | x                  | x                 | -  | -      |
| Изменение добавочного капитала   | 3230 | x                | x                              | -                  | -                 | -  | x      |
| Изменение резервного капитала  | 3240 | x                | x                              | x                  | -                 | -  | x      |
| Величина капитала на 31 декабря 2022г.<br><i>(отчетный год)</i> За 2023 г.   | 3200 | 100              | -                              | 40                 | -                 | 10 420                                       | 10 560 |
| Увеличение капитала - всего:   | 3310 | -                | -                              | -                  | -                 | 1 115  | 1 115  |
| чистая прибыль   | 3311 | x                | x                              | x                  | x                 | 1 115  | 1 115  |
| переоценка имущества   | 3312 | x                | x                              | -                  | x                 | -  | -      |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала                   | 3313 | x                | x                              | -                  | x                 | -  | -      |
| дополнительный выпуск акций  | 3314 | -                | -                              | -                  | x                 | x  | -      |
| увеличение номинальной стоимости акций                                       | 3315 | -                | x                              | -                  | x                 | -  | -      |
| реорганизация юридического лица  | 3316 | -                | -                              | -                  | -                 | -  | -      |
| вклад в имущество  | 3317 | x                | x                              | -                  | x                 | x  | -      |
| Уменьшение капитала - всего:   | 3320 | -                | -                              | -                  | -                 | -  | -      |
| убыток   | 3321 | x                | x                              | x                  | x                 | -  | -      |
| переоценка имущества   | 3322 | x                | x                              | -                  | x                 | -  | -      |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала                  | 3323 | x                | x                              | -                  | x                 | -  | -      |
| уменьшение номинальной стоимости акций                                       | 3324 | -                | -                              | -                  | x                 | -  | -      |
| уменьшение количества акций  | 3325 | -                | -                              | -                  | x                 | -  | -      |
| реорганизация юридического лица  | 3326 | -                | -                              | -                  | -                 | -  | -      |
| дивиденды  | 3327 | x                | x                              | x                  | x                 | -  | -      |
| Изменение добавочного капитала   | 3330 | x                | x                              | -                  | -                 | -  | x      |
| Изменение резервного капитала  | 3340 | x                | x                              | x                  | -                 | -  | x      |
| Величина капитала на 31 декабря 2023г.                                       | 3300 | 100              | -                              | 40                 | -                 | 11 535                                       | 11 675 |

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

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

## 3. Чистые активы

| Наименование показателя | Код  | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Чистые активы           | 3600 | 11 675                | 10 560                | 5 361                 |

Заместитель генерального  
директора по экономике и  
финансам  
по доверенности №78/130-  
н/78-2023-8-484 от 27.04.2023

  
Дробышева В.А.  
(подпись) (расшифровка подписи)

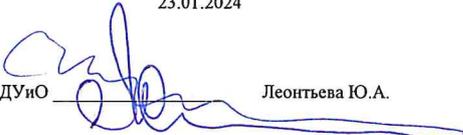
Начальник отдела БиНУ  
направления "Девелопмент" ДУиО  
по доверенности №2-СЗд от  
23.01.2024

  
(подпись)

Шерстобоева В.М.  
(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО

  
Леонтьева Ю.А.



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

**Общество с ограниченной ответственностью**

Организация **"Специализированный застройщик "ЛСР"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности

ООО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
|                          | Коды           |
| Форма по ОКУД            | 0710005        |
| Дата (число, месяц, год) | 31   12   2023 |
|                          |                |
| по ОКПО                  | 34148145       |
| ИНН                      | 7838082999     |
| по ОКВЭД 2               | 71.12.2        |
| по ОКОПФ/ОКФС            | 12300/16       |
| по ОКЕИ                  | 384            |

| Пояснения | Наименование показателя   | Код         | За Январь-Декабрь 2023г. | За Январь-Декабрь 2022г. |
|-----------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>Денежные потоки от текущих операций</b>  |             |                          |                          |
|           | Поступления – всего   | 4110        | 5 277 603                | 37 651                   |
|           | в том числе:  |             |                          |                          |
|           | от продажи продукции, товаров, работ и услуг  | 4111        | 5 245 693                | -                        |
|           | арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей  | 4112        | 30 973                   | 37 651                   |
|           | от перепродажи финансовых вложений  | 4113        | -                        | -                        |
|           | прочие поступления  | 4119        | 937                      | -                        |
|           | Платежи - всего   | 4120        | (6 598 457)              | (4 310 723)              |
|           | в том числе:  |             |                          |                          |
|           | поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги   | 4121        | (5 559 775)              | (3 616 328)              |
|           | в связи с оплатой труда работников  | 4122        | (90)                     | (85)                     |
|           | процентов по долговым обязательствам  | 4123        | (192)                    | -                        |
|           | налога на прибыль организаций   | 4124        | (410)                    | (1 888)                  |
|           | налог на добавленную стоимость  | 4125        | (984 761)                | (672 548)                |
|           | взносы во внебюджетные фонды  | 4126        | (29)                     | (21)                     |
|           | земельный налог   | 4127        | (14 670)                 | (15 075)                 |
|           | прочие платежи  | 4129        | (38 530)                 | (4 778)                  |
|           | <b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>  | <b>4100</b> | <b>(1 320 854)</b>       | <b>(4 273 072)</b>       |
|           | <b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>   |             |                          |                          |
|           | 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, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим                     | 4213        | -                        | -                        |
|           | дивидендов, процентов и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях   | 4214        | -                        | -                        |
|           | прочие поступления  | 4219        | -                        | -                        |
|           | Платежи – всего   | 4220        | (662)                    | (3 762)                  |
|           | в том числе:  |             |                          |                          |
|           | в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов                | 4221        | (662)                    | (3 762)                  |
|           | в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)  | 4222        | -                        | -                        |
|           | в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам | 4223        | -                        | -                        |
|           | процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива   | 4224        | -                        | -                        |
|           | прочие платежи  | 4229        | -                        | -                        |
|           | <b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>   | <b>4200</b> | <b>(662)</b>             | <b>(3 762)</b>           |

| Пояснения | Наименование показателя  | Код         | За Январь-Декабрь 2023г. | За Январь-Декабрь 2022г. |
|-----------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>Денежные потоки от финансовых операций</b>  |             |                          |                          |
|           | Поступления – всего  | 4310        | 6 459 402                | 4 296 261                |
|           | в том числе:   |             |                          |                          |
|           | получение кредитов и займов  | 4311        | 6 459 402                | 4 296 261                |
|           | денежных вкладов собственников (участников)  | 4312        | -                        | -                        |
|           | от выпуска акций, увеличения долей участия   | 4313        | -                        | -                        |
|           | от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг  | 4314        | -                        | -                        |
|           | прочие поступления   | 4319        | -                        | -                        |
|           | Платежи – всего  | 4320        | (2 329 601)              | -                        |
|           | в том числе:   |             |                          |                          |
|           | собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава | 4321        | -                        | -                        |
|           | на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)              | 4322        | -                        | -                        |
|           | в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг   | 4323        | -                        | -                        |
|           | на возврат кредитов и займов   | 4324        | (2 329 601)              | -                        |
|           | прочие платежи   | 4329        | -                        | -                        |
|           | <b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>  | <b>4300</b> | <b>4 129 801</b>         | <b>4 296 261</b>         |
|           | <b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>  | <b>4400</b> | <b>2 808 285</b>         | <b>19 427</b>            |
|           | <b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>                            | <b>4450</b> | <b>19 613</b>            | <b>186</b>               |
|           | <b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>                             | <b>4500</b> | <b>2 827 898</b>         | <b>19 613</b>            |
|           | Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю                                       | 4490        | -                        | -                        |

Заместитель генерального  
директора по экономике и  
финансам  
по доверенности №78/130-н/78-  
2023-8-484 от 27.04.2023

  
(подпись)

Дробышева В.А.  
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ  
направления  
"Девелопмент" ДУиО  
по доверенности №2-СЗд  
от 23.01.2024

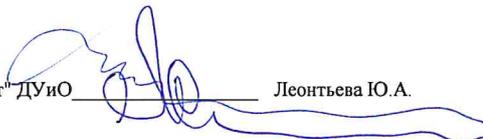
  
(подпись)

Шерстобоева В.М.  
(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО



  
Леонтьева Ю.А.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)  
ООО "Специализированный застройщик "ЛСР"  
2023 год**

**1. Общие вопросы**

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

Сокращённое наименование: ООО "Специализированный застройщик "ЛСР"

Место нахождения общества: 190031, г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, дом 36, литер Б, помещение 10-Н (3)/112

Уставный капитал Общества составляет: 100 тыс. руб.

и состоит из номинальной стоимости долей участников:

| Состав участников на 31.12.2023г. | Доля, %       | Доля, руб.        |
|-----------------------------------|---------------|-------------------|
| АО "СКВ СПб"                      | 99,90         | 99 900,00         |
| ПАО "Группа ЛСР"                  | 0,10          | 100,00            |
| <b>Всего</b>                      | <b>100,00</b> | <b>100 000,00</b> |

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

В 2023 году Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

Общество не является членом саморегулируемых организаций.

В 2023 году руководство текущей деятельностью в соответствии с решением общего собрания участников осуществлялось единоличным исполнительным органом:

с 01.01.2023 по 21.12.2023 - генеральным директором Возияновым Михаилом Владимировичем

с 22.12.2023 по 31.12.2023 - генеральным директором Михальченко Ольгой Валерьевной

Общество не имеет обособленных подразделений.

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

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

Численность работающих на 31 декабря 2023 года: **2** человека.

**2. Финансовые показатели деятельности**

**Таблица 2.1. Финансовые показатели деятельности организации**

| Формула расчёта   | На конец года<br>(за отчётный год) | На начало года (за предшеств. год) | Рекоменд. значения (от и до) |     | Примечания   |
|---|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|-----|--|
|   |                                    |                                    |                              |     |  |
| <b>Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)</b>           |                                    |                                    |                              |     |  |
| капитал и резервы (стр.1300)/ валюта баланса (стр.1700)                     | 0,00033                            | 0,00058                            | 0,5                          | 0,7 | Низкое значение коэффициента связано с привлечением займа для осуществления хозяйственной деятельности.      |
| <b>Коэффициент финансовой зависимости</b>                                   |                                    |                                    |                              |     |  |
| валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)                    | 3 038,71                           | 1 738,68                           | 1,4                          | 2,0 | В 2023 году источником средств Общества были заемные средства.   |
| <b>Коэффициент соотношения заемных и собственных средств</b>                |                                    |                                    |                              |     |  |
| обязательства (стр.1400 + стр.1500)/ капитал и резервы (стр.1300 Баланс)    | 3 037,71                           | 1 737,68                           | 0,7                          | 1,0 | В 2023 году источником средств Общества были заемные средства.   |
| <b>Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)</b>    |                                    |                                    |                              |     |  |
| оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс) | 1,30                               | 27,83                              | 2,0                          | 2,0 | Способность предприятия погасить текущие обязательства за счёт текущих активов ниже рекомендуемого значения. |

| Формула расчёта   | На конец года<br>(за отчётный<br>год) | На начало<br>года (за<br>предшеств.<br>год) | Рекоменд.<br>значения<br>(от и до) |     | Примечания  |
|---|---------------------------------------|---|------------------------------------|-----|---|
| <b>Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности</b>  |                                       |   |                                    |     |   |
| (краткосрочная ДЗ из стр.1230<br>+фин.вложения стр.1240<br>+денежные средства стр.1250) /<br>краткосрочные обязательства<br>стр.1500 (Баланс) | 0,55                                  | 4,30  | 0,8                                | 1,0 | Способность предприятия<br>погасить немедленно текущие<br>обязательства за счёт средств на<br>счетах и поступлений по<br>расчетам с дебиторами ниже<br>рекомендуемого значения. |
| <b>Коэффициент абсолютной ликвидности</b>   |                                       |   |                                    |     |   |
| (краткосрочные фин.вложения<br>стр.1240 +денежные средства<br>стр.1250) / краткосрочные<br>обязательства стр.1500 (Баланс)                    | 0,10                                  | 0,0297                                      | 0,2                                | 0,2 | Способность предприятия<br>погасить немедленно<br>краткосрочные обязательства за<br>счёт средств на счетах и<br>финансовых вложений ниже<br>рекомендуемого значения.            |
| <b>Коэффициент устойчивости экономического роста</b>  |                                       |   |                                    |     |   |
| чистая прибыль - дивиденды<br>стр.1370 / собственный капитал<br>стр.1300 Баланс   | 0,99                                  | 0,99  | 0,4                                | 0,6 | Финансово-хозяйственная<br>деятельность обеспечивает<br>устойчивый экономический рост.  |

### 3. Бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет осуществляется ООО "ЛСР" в рамках договора на оказание услуг от 31.01.2020 №86-ВУ.

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

- на 31.10.2023 - запасы, объекты незавершенного строительства, активы на забалансовых счетах;
- на 31.12.2023 - денежные средства, расчеты с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами, резервы, расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами, расходы будущих периодов.

По результатам инвентаризации излишки и недостачи не выявлены.

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

Организацией ведется отдельный учёт операций, подлежащих обложению по НДС по различным ставкам (статья 164 НК РФ), не признаваемых объектом налогообложения (п.2 ст.146 НК РФ) и не подлежащих налогообложению (статья 149 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)

Нематериальные активы в составе имущества Общества отсутствуют.

#### 3.1.1. Нематериальные активы, полученные в пользование

| Наименование показателя   | Код  | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | тыс. руб. |
|---|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------|
| Нематериальные активы, полученные в пользование в т.ч. (вид НМА): | 5195 | 36                    | -                     | -                     | 6         |
| <i>прочие</i>   |      | 36                    | -                     | -                     | 6         |

### 3.2. Основные средства

При признании объекты 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.

Общество применяет линейный способ начисления амортизации объектов 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 на обесценение активов в соответствии с требованиями п. 38 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и п.17 ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Признаков обесценения в отношении активов, учитываемых на балансе Общества по состоянию на 31.12.2023г. не выявлено.

#### 3.2.1. Наличие и движение основных средств

| Наименование показателя  | Код  | Период     | На начало года           |                         | поступило | Изменения за период      |                 | На конец года           |                       | тыс. руб. |                          |                         |
|--|------|------------|--------------------------|-------------------------|-----------|--------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------------|-----------|--------------------------|-------------------------|
|  |      |            | первоначальная стоимость | накопленная амортизация |           | первоначальная стоимость | выбыло объектов | накопленная амортизация | начислено амортизации |           | первоначальная стоимость | накопленная амортизация |
|  |      |            |                          |                         |           |                          |                 |                         |                       |           |                          |                         |
| Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего в т.ч. (по группам): | 5200 | за 2023 г. | 7 168                    | (552)                   | 662       | ( - )                    | ( - )           | ( - )                   | 7 830                 | (3 217)   |                          |                         |
|  | 5210 | за 2022 г. | 2 840                    | (59)                    | 4 328     | ( - )                    | ( - )           | ( - )                   | 7 168                 | (552)     |                          |                         |
|  |      | за 2023 г. | 2 840                    | (294)                   | -         | ( - )                    | ( - )           | ( - )                   | 2 840                 | (329)     |                          |                         |
| <i>Машины и оборудование</i>   |      | за 2022 г. | 2 840                    | (59)                    | -         | ( - )                    | ( - )           | ( - )                   | 2 840                 | (294)     |                          |                         |
| <i>Прочие</i>  |      | за 2023 г. | 4 328                    | (258)                   | 662       | ( - )                    | ( - )           | ( - )                   | 4 990                 | (2 688)   |                          |                         |
|  |      | за 2022 г. | -                        | ( - )                   | 4 328     | ( - )                    | ( - )           | ( - )                   | 4 328                 | (258)     |                          |                         |

#### 3.2.2. Незавершенные капитальные вложения

| Наименование показателя  | Код  | Период     | На начало года | Изменения за период |         | тыс. руб.   |
|--|------|------------|----------------|---------------------|---------|---|
|  |      |            |                | загаты за период    | списано |   |
| Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в т.ч.: | 5240 | за 2023 г. | -              | ( - )               | ( - )   | принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость ( - ) |
|  | 5250 | за 2022 г. | 3 320          | ( - )               | (3 320) | ( - )   |
| <i>Машины и оборудование</i>   |      | за 2023 г. | -              | ( - )               | ( - )   | ( - )   |
|  |      | за 2022 г. | 3 320          | ( - )               | (3 320) | ( - )   |

| 3.2.3. Иное использование основных средств                    |      | тыс. руб.             |                       |
|---|------|-----------------------|-----------------------|
| Наименование показателя                                       | Код  | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2021 г. |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом | 5283 | 22                    | 22                    |

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

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

#### 3.3.1. Наличие и движение финансовых вложений

По состоянию на конец отчетного периода финансовые вложения в составе активов Общества 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.

| тыс. руб.               |      | тыс. руб.             |                       |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| Наименование показателя | Код  | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2021 г. |
| Краткосрочные депозиты  | 5335 | 2 811 000             | -                     |

#### 3.3.3. В пользу Общества открыты аккредитивы

| Наименование показателя              | Код | Остаток на начало года | Получены аккредитивы | Переведены средства на счета эскароу | Отозваны аккредитивы | Остаток от на конец года | В т.ч. выполнены обязательства | Примечания |
|--------------------------------------|-----|------------------------|----------------------|--------------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------------|------------|
| Общая сумма:                         |     | 155 023                | 2 694 181            | (2 701 035)                          | ( - )                | 148 169                  | -                              |            |
| в т.ч. по договорам долевого участия |     | 155 023                | 2 694 181            | (2 701 035)                          | ( - )                | 148 169                  | -                              |            |

#### 3.3.4. Движение средств дольщиков на счетах эскароу

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

| тыс. руб.                            |     |                |                                   |                          |                        |               |
|--------------------------------------|-----|----------------|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|---------------|
| Наименование показателя              | Код | На начало года | Внесены средства на счета эскароу | Возврат со счета эскароу | Раскрыты счета эскароу | На конец года |
| Общая сумма:                         |     | 6 697 412      | 10 270 833                        | (8 578)                  | (5 104 029)            | 11 855 638    |
| в т.ч. по договорам долевого участия |     | 6 697 412      | 10 270 833                        | (8 578)                  | (5 104 029)            | 11 855 638    |

### 3.4. Запасы

Общество использует следующие способы оценки материально-производственных запасов по их группам (видам):

- 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.

Затраты на незавершенное производство учитываются в составе запасов. Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости.

В 2023 году проведена проверка на обесценение запасов. Признаков обесценения в отношении активов, учитываемых на балансе Общества по состоянию на 31.12.2023г. не выявлено.

#### 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 возвраты) и затраты | выбыло                        |                               | убытков от снижения стоимости | оборот запасов между их группами (видами) | себестоимость | величина резерва под снижение стоимости |               |  |
|  |            |                |   |  | себестоимость и стоимость ВНА | резерв под снижение стоимости |                               |   |               |   |               |  |
| Запасы - всего                                 | за 2023 г. | 10 083 735     | ( - )                                   | 8 478 894                              | (302)                         | ( - )                         | x                             | 18 562 327                                | ( - )         |   |               |  |
|  | за 2022 г. | 5 518 215      | ( - )                                   | 4 565 525                              | (5)                           | ( - )                         | x                             | 10 083 735                                | ( - )         |   |               |  |
| в т.ч.:  |            |                |   |  |                               |                               |                               |   |               |   |               |  |
| сырье, материалы и другие аналогичные ценности | за 2023 г. | 61             | ( - )                                   | 627                                    | (161)                         | ( - )                         | (450)                         | 77  | ( - )         |   |               |  |
|  | за 2022 г. | 101            | ( - )                                   | 118                                    | ( - )                         | ( - )                         | (158)                         | 61  | ( - )         |   |               |  |
| затраты в незавершенном производстве           | за 2023 г. | 5 879 930      | ( - )                                   | 8 478 221                              | (115)                         | ( - )                         | (2 466 989)                   | 11 891 047                                | ( - )         |   |               |  |
|  | за 2022 г. | 1 314 365      | ( - )                                   | 4 565 407                              | ( - )                         | ( - )                         | 158                           | 5 879 930                                 | ( - )         |   |               |  |
| земельные участки под застройку                | за 2023 г. | 4 203 744      | ( - )                                   | 1                                      | ( - )                         | ( - )                         | (167 928)                     | 4 035 817                                 | ( - )         |   |               |  |
|  | за 2022 г. | 4 203 744      | ( - )                                   | -                                      | ( - )                         | ( - )                         | -                             | 4 203 744                                 | ( - )         |   |               |  |
| готовая продукция и товары для перепродажи     | за 2023 г. | -              | ( - )                                   | -                                      | ( - )                         | ( - )                         | 2 635 367                     | 2 635 367                                 | ( - )         |   |               |  |
|  | за 2022 г. | -              | ( - )                                   | -                                      | ( - )                         | ( - )                         | -                             | -   | ( - )         |   |               |  |
| расходы будущих периодов                       | за 2023 г. | -              | ( - )                                   | 45                                     | (26)                          | ( - )                         | -                             | 19  | ( - )         |   |               |  |
|  | за 2022 г. | 5              | ( - )                                   | -                                      | (5)                           | ( - )                         | -                             | -   | ( - )         |   |               |  |

#### 3.4.2. Запасы в залоге

| Наименование показателя                           | Код  | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|---|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Запасы, находящиеся в залоге по договору, - всего | 5445 | 697 577               | 752 388               | 752 388               |
| в т.ч.:   |      |                       |                       |                       |
| земельные участки под застройку                   |      | 697 577               | 752 388               | 752 388               |

#### 3.4.3. Расходы будущих периодов

| 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 | 19                    | -                     | 5                     |
| в т.ч.:                                    |      |                       |                       |                       |
| программы                                  |      | 19                    | -                     | 5                     |

**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   |          |                    |                |                               |                | на конец года                                  |                |               |
|  |             |                   | 1                   | 2              | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке операции) | 4        | погашение          | 6              | резерв по сомнительным долгам | 7              | перевод из долго в краткосрочную задолженность | 9              |               |
| Долгосрочная дебиторская задолженность - всего: в т.ч. (вид) | 5501        | за 2023 г.        | 5 436 143           | ( - )          | 1 669 922  | -        | (20)               | ( - )          | -                             | (5 128 212)    | 1 977 833                                      | ( - )          |               |
|  | 5521        | за 2022 г.        | 2 713 898           | ( - )          | 5 282 921  | -        | ( - )              | ( - )          | ( - )                         | (2 560 676)    | 5 436 143                                      | ( - )          |               |
| авансы выданные  |             | за 2023 г.        | 605 956             | ( - )          | 4 599  | -        | (20)               | ( - )          | -                             | (298 025)      | 312 510  | ( - )          |               |
|  |             | за 2022 г.        | 246 670             | ( - )          | 582 121  | -        | ( - )              | ( - )          | -                             | (222 835)      | 605 956  | ( - )          |               |
| задолженность должников                                      |             | за 2023 г.        | 4 830 187           | ( - )          | 1 665 323  | -        | ( - )              | ( - )          | -                             | (4 830 187)    | 1 665 323                                      | ( - )          |               |
|  |             | за 2022 г.        | 2 467 228           | ( - )          | 4 700 800  | -        | ( - )              | ( - )          | -                             | (2 337 841)    | 4 830 187                                      | ( - )          |               |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего: в т.ч.      | 5510        | за 2023 г.        | 2 816 312           | (2 500)        | 9 733 073  | -        | (5 609 862)        | (2 500)        | -                             | 5 128 212      | 12 065 235                                     | ( - )          |               |
|  | 5530        | за 2022 г.        | 36 805              | ( - )          | 467 944  | -        | (249 113)          | ( - )          | -                             | 2 560 676      | 2 816 312                                      | (2 500)        |               |
| покупатели   |             | за 2023 г.        | 2 978               | ( - )          | 37 780   | -        | (37 315)           | ( - )          | -                             | ( - )          | 3 443  | ( - )          |               |
|  |             | за 2022 г.        | 800                 | ( - )          | 47 338   | -        | (45 160)           | ( - )          | -                             | ( - )          | 2 978  | ( - )          |               |
| авансы выданные  |             | за 2023 г.        | 471 646             | (2 500)        | 199 503  | -        | (441 119)          | (2 500)        | -                             | 298 025        | 525 555  | ( - )          |               |
|  |             | за 2022 г.        | 35 432              | ( - )          | 410 293  | -        | (196 914)          | ( - )          | -                             | 222 835        | 471 646  | (2 500)        |               |
| задолженность должников                                      |             | за 2023 г.        | 2 337 841           | ( - )          | 9 318 039  | -        | (5 094 431)        | ( - )          | -                             | 4 830 187      | 11 391 636                                     | ( - )          |               |
|  |             | за 2022 г.        | -                   | ( - )          | -  | -        | ( - )              | ( - )          | -                             | 2 337 841      | 2 337 841                                      | ( - )          |               |
| не предъявленная к оплате                                    |             | за 2023 г.        | -                   | ( - )          | 136 000  | -        | ( - )              | ( - )          | -                             | ( - )          | 136 000  | ( - )          |               |
|  |             | за 2022 г.        | -                   | ( - )          | -  | -        | ( - )              | ( - )          | -                             | ( - )          | -  | ( - )          |               |
| прочие   |             | за 2023 г.        | 3 847               | ( - )          | 41 751   | -        | (36 997)           | ( - )          | -                             | ( - )          | 8 601  | ( - )          |               |
|  |             | за 2022 г.        | 573                 | ( - )          | 10 313   | -        | (7 039)            | ( - )          | -                             | ( - )          | 3 847  | ( - )          |               |
| <b>Итого</b>   | <b>5500</b> | <b>за 2023 г.</b> | <b>8 252 455</b>    | <b>(2 500)</b> | <b>11 402 995</b>  | <b>-</b> | <b>(5 609 882)</b> | <b>(2 500)</b> | <b>-</b>                      | <b>2 500</b>   | <b>14 043 068</b>                              | <b>( - )</b>   |               |
|  | <b>5520</b> | <b>за 2022 г.</b> | <b>2 750 703</b>    | <b>( - )</b>   | <b>5 750 865</b>   | <b>-</b> | <b>(249 113)</b>   | <b>( - )</b>   | <b>-</b>                      | <b>(2 500)</b> | <b>8 252 455</b>                               | <b>(2 500)</b> |               |

В составе краткосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2023г. составляют 525 555 тыс. руб.

В составе долгосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2023г. составляют 312 510 тыс. руб.

**Информация по договорам строительного подряда**

| Наименование показателя  | Код  | Понесенные расходы (за период действия договора) | Признанная выручка (без НДС) (за период действия договора) | Признанная прибыль (убыток) | Получены авансы от заказчика (без учета НДС) на отчетную дату | Актив (без НДС) | Обязательство (без НДС) |
|--|------|--|--|-----------------------------|---|-----------------|-------------------------|
| Общая сумма:   | 5480 | 136 000  | 136 000  | ( - )                       | 141 631   | 136 000         | 141 631                 |
| в т.ч. по договорам  |      |  |  |                             |   |                 |                         |
| Договор №ГПХ/63370/22-ВО от 06.04.2023 Маршала Казакова, д.21, корп.2, лит.А |      | 74 782   | 74 782   | ( - )                       | 74 692  | 74 782          | 74 692                  |
| Договор №ГПХ/63370/22-ВС от 07.07.2023 Маршала Казакова, д.21, корп.2, лит.А |      | 61 218   | 61 218   | ( - )                       | 66 939  | 61 218          | 66 939                  |

тыс. руб.

## 3.5.2. Просроченная дебиторская задолженность

тыс. руб.

| 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 |
| <b>Всего</b>            | <b>5540</b> | -                             | -                    | 2 500                         | -                    | -                             | -                    |
| в т.ч.: (вид)           |             |                               |                      |                               |                      |                               |                      |
| авансы выданные         |             | -                             | -                    | 2 500                         | -                    | -                             | -                    |

## 3.5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

тыс. руб.

| Наименование показателя                                    | Код  | Период     | Остаток на начало года | Изменения за период   |                                    |   |           |        |   |             | Остаток на конец года |   |
|--|------|------------|------------------------|---|------------------------------------|---|-----------|--------|---|-------------|-----------------------|---|
|  |      |            |                        | поступление   |                                    |   | погашение | выбыло | перевод из долго- в краткосрочную задолженность | 6           |                       | 7 |
|  |      |            |                        | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операция) | проценты, штрафы и иные начисления | 3 |           |        |   |             |                       |   |
| Долгосрочная кредиторская задолженность - всего:           | 5551 | за 2023 г. | 8 248 225              | 1 732 263   | -                                  | - | -         | -      | -   | (8 248 225) | 1 732 263             |   |
| кредиторская задолженность - всего:                        | 5571 | за 2022 г. | 3 480 437              | 4 701 079   | -                                  | - | -         | -      | -   | 66 709      | 8 248 225             |   |
| средства   |      | за 2023 г. | 7 168 028              | 1 665 324   | -                                  | - | -         | -      | -   | (7 168 028) | 1 665 324             |   |
| должников  |      | за 2022 г. | 2 467 228              | 4 700 800   | -                                  | - | -         | -      | -   | -           | 7 168 028             |   |
| поставщики и подрядчики                                    |      | за 2023 г. | 1 049 112              | -   | -                                  | - | -         | -      | -   | (1 049 112) | -                     |   |
| авансы   |      | за 2022 г. | 1 010 253              | -   | -                                  | - | -         | -      | -   | 38 859      | 1 049 112             |   |
| полученные   |      | за 2023 г. | -                      | 66 939  | -                                  | - | -         | -      | -   | -           | 66 939                |   |
| прочие кредиторы   |      | за 2022 г. | -                      | -   | -                                  | - | -         | -      | -   | -           | -                     |   |
|  |      | за 2023 г. | 31 085                 | -   | -                                  | - | -         | -      | -   | (31 085)    | -                     |   |
|  |      | за 2022 г. | 2 956                  | 279   | -                                  | - | -         | -      | -   | 27 850      | 31 085                |   |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего:          | 5560 | за 2023 г. | 659 356                | 8 062 505   | -                                  | - | -         | -      | -   | 1 080 197   | 2 899 004             |   |
| кредиторская задолженность - всего:                        | 5580 | за 2022 г. | 207 139                | 4 057 174   | -                                  | - | -         | -      | -   | (66 709)    | 659 356               |   |
| поставщики и подрядчики                                    |      | за 2023 г. | 654 229                | 7 553 174   | -                                  | - | -         | -      | -   | 1 049 112   | 2 416 851             |   |
| задолженность перед персоналом организации                 |      | за 2022 г. | 1 68 765               | 4 020 341   | -                                  | - | -         | -      | -   | (38 859)    | 654 229               |   |
| задолженность перед государственными внебюджетными фондами |      | за 2023 г. | -                      | 90  | -                                  | - | -         | -      | -   | (90)        | -                     |   |
| задолженность перед государственными фондами               |      | за 2022 г. | -                      | 85  | -                                  | - | -         | -      | -   | (85)        | -                     |   |
| задолженность по налогам и сборам                          |      | за 2023 г. | 5                      | 27  | -                                  | - | -         | -      | -   | (29)        | 3                     |   |
| авансы полученные  |      | за 2022 г. | -                      | 26  | -                                  | - | -         | -      | -   | (21)        | 5                     |   |
| прочие кредиторы   |      | за 2023 г. | 5 105                  | 30 295  | -                                  | - | -         | -      | -   | (30 763)    | 4 637                 |   |
| Итого  | 5550 | за 2023 г. | 8 907 581              | 9 794 768   | -                                  | - | -         | -      | -   | 31 085      | 4 631 267             |   |
|  | 5570 | за 2022 г. | 3 687 576              | 8 758 253   | -                                  | - | -         | -      | -   | (27 850)    | 8 907 581             |   |

**3.5.4. Прочие краткосрочные обязательства**

| Наименование показателя | Код         | Период            | Остаток на начало года | Изменения за период   |                                    |           |                         |   |                  | Остаток на конец года |
|-------------------------|-------------|-------------------|------------------------|---|------------------------------------|-----------|-------------------------|---|------------------|-----------------------|
|                         |             |                   |                        | поступление   |                                    |           | выбыло                  |   |                  |                       |
|                         |             |                   |                        | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | проценты, штрафы и иные начисления | погашение | на финансовый результат | перевод из долго- в краткосрочную задолженность | 6                |                       |
| средства                |             | за 2023 г.        | -                      | 9 309 880   | -                                  | -         | -                       | -   | 7 168 028        | 16 477 908            |
| должников               |             | за 2022 г.        | -                      | -   | -                                  | -         | -                       | -   | -                | -                     |
| <b>Итого</b>            | <b>5575</b> | <b>за 2023 г.</b> | <b>-</b>               | <b>9 309 880</b>  | <b>-</b>                           | <b>-</b>  | <b>-</b>                | <b>-</b>  | <b>7 168 028</b> | <b>16 477 908</b>     |
|                         | <b>5576</b> | <b>за 2022 г.</b> | <b>-</b>               | <b>-</b>  | <b>-</b>                           | <b>-</b>  | <b>-</b>                | <b>-</b>  | <b>-</b>         | <b>-</b>              |

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

С целью финансирования хозяйственной деятельности в отчетном году привлекались заёмные средства. Эмиссия векселей и облигаций не проводилась.

| Наименование показателя      | Код         | Остаток на начало года | Изменения за период |   |                    | Остаток на конец года |                      |                     |
|------------------------------|-------------|------------------------|---------------------|---|--------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|
|                              |             |                        | Поступление         | Курсовая разница (положительная "-", отрицательная "+") | Возвращено         | Итого                 | В т.ч. краткосрочные | В т.ч. долгосрочные |
| <b>Всего заёмных средств</b> | <b>5590</b> | <b>8 824 700</b>       | <b>6 459 403</b>    | <b>-</b>  | <b>(2 329 601)</b> | <b>12 954 502</b>     | <b>7 469 307</b>     | <b>5 485 195</b>    |
| в т.ч.                       |             |                        |                     |   |                    |                       |                      |                     |
| Займы полученные             | 5591        | 4 922 700              | 931 000             | -   | (30 180)           | 5 823 520             | 680 344              | 5 143 176           |
| Кредиты полученные           | 5592        | 3 902 000              | 5 528 403           | -   | (2 299 421)        | 7 130 982             | 6 788 963            | 342 019             |

**3.5.6. 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        | 617 140                | -                          | 757 027                             | -   | ( - )                    | 1 374 167             |
| Проценты по кредитам                       | 5498        | 188                    | 16                         | 581                                 | -   | (192)                    | 593                   |
| <b>Итого проценты по кредитам и займам</b> | <b>5499</b> | <b>617 328</b>         | <b>16</b>                  | <b>757 608</b>                      | <b>-</b>  | <b>(192)</b>             | <b>1 374 760</b>      |

**3.6. Доходы и расходы**

**3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности**

| Наименование показателя                           | Код         | 2023 г.        | 2022 г.  | Изменение      | Комментарий к изменениям   |
|---|-------------|----------------|----------|----------------|--|
| Выручка по договорам строительного подряда        | 5601        | 136 000        | -        | 136 000        | Изменения в объемах выручки в отчетном году по сравнению с предыдущим отчетным периодом обусловлены заключением в 2023 году договоров строительного подряда. |
| <b>Итого доходы по обычным видам деятельности</b> | <b>5609</b> | <b>136 000</b> | <b>-</b> | <b>136 000</b> |  |

**3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности**

Коммерческие расходы в конце расчетного периода (месяца) списываются в дебет счета 90.07 "Расходы на продажу".

Общепроизводственные расходы учитываются на счете 25 "Общепроизводственные расходы" без распределения по объектам строительства. По завершении расчетного периода (месяца) расходы, накопленные на счете 25 распределяются на счет 08.33.2 "Затраты на оказание услуг застройщика (ДДУ)" пропорционально затратам, учтенным на счете 08.33.1 "Затраты на строительство (ДДУ)".

| Наименование показателя                            | Код         | 2023 г.        | 2022 г.  | Изменение      | Комментарий к изменениям |
|--|-------------|----------------|----------|----------------|--------------------------|
| Расходы по договорам строительного подряда         | 5610        | 136 000        | -        | 136 000        |                          |
| Прочие затраты                                     | 5620        | 78             | -        | 78             |                          |
| <b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b> | <b>5600</b> | <b>136 078</b> | <b>-</b> | <b>136 078</b> |                          |

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

| 3.6.3. Прочие доходы                              |             | тыс. руб.     |               |
|---|-------------|---------------|---------------|
| Наименование показателя                           | Код         | 2023 г.       | 2022 г.       |
| Доходы от участия в других организациях           | 5691        | -             | -             |
| Проценты к получению                              | 5692        | 3 954         | -             |
| Арендная плата к получению                        |             | 31 379        | 39 448        |
| Восстановление резервов                           |             | 1 500         | -             |
| Возмещение причиненных убытков                    |             | 102           | -             |
| Поступления от продажи материалов, прочих активов |             | 105           | -             |
| Прибыль прошлых лет                               |             | -             | 36            |
| Штрафы, пени, неустойки                           |             | 715           | 422           |
| Иные поступления                                  |             | 105           | 36            |
| <b>Итого:</b>                                     | <b>5690</b> | <b>37 860</b> | <b>39 942</b> |

| 3.6.4. Прочие расходы                                      |             | тыс. руб.     |               |
|--|-------------|---------------|---------------|
| Наименование показателя                                    | Код         | 2023 г.       | 2022 г.       |
| Проценты к уплате  | 5693        | 16            | -             |
| Госпошлина   |             | 6             | 70            |
| Расходы по завершенным проектам                            |             | 2 004         | -             |
| Расходы по неначатым проектам                              |             | 2 100         | -             |
| Расходы по сланному в аренду имуществу                     |             | 27 312        | 28 841        |
| Списание дебиторской задолженности                         |             | 36            | -             |
| Стоимость проданных (списанных) материалов, прочих активов |             | 105           | -             |
| Резерв по сомнительным долгам                              |             | 1 500         | 2 500         |
| Убытки прошлых лет   |             | 3 022         | 1 941         |
| Услуги банка   |             | 6             | -             |
| Штрафы, пени, неустойки                                    |             | 34            | 75            |
| <b>Итого:</b>  | <b>5695</b> | <b>36 141</b> | <b>33 427</b> |

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

тыс. руб.

| Наименование показателя  | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Суммы списанной дебиторской задолженности, учитываемые за балансом | 2 536                 | -                     | -                     |

тыс. руб.

## 3.7. Оценочные обязательства

| Наименование показателя   | Код  | Остаток на начало года | Признано | Погашено | Списано как избыточная сумма | Остаток от на конец года | В т.ч. краткосрочные | В т.ч. долгосрочные |
|---|------|------------------------|----------|----------|------------------------------|--------------------------|----------------------|---------------------|
| Оценочные обязательства   | 5700 | 249                    | 22 063   | (10)     | ( - )                        | 22 302                   | 22 302               | 0                   |
| в т.ч.:   |      |                        |          |          |                              |                          |                      |                     |
| резерв на предстоящую оплату отпусков                             | 5701 | 2                      | 8        | (10)     | ( - )                        | -                        | 0                    | 0                   |
| обязательство по будущему демонтажу и утилизации основных средств | 5702 | 247                    | -        | ( - )    | ( - )                        | 247                      | 247                  | 0                   |
| резерв предстоящих расходов (СМР)                                 | 5703 | -                      | 22 055   | ( - )    | ( - )                        | 22 055                   | 22 055               | 0                   |

## 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 на отчетную дату | Примечания  |
|---|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------|---|
| Выданные - всего  | 5810 | 2 807 303             | 562 547               | 562 548               |                                |   |
| в т.ч.:   |      |                       |                       |                       |                                |   |
| Залог прочих активов: земельные участки, здания, строения на них в обеспечение кредитных обязательств Общества перед АО "Россельхозбанк". |      | 2 807 303             | 562 547               | 562 548               | 19.06.2028,<br>25.10.2028      | В течение всего срока действия Договора залога Общество имеет право использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением (принадлежностью к категории земель) и разрешенным использованием.<br>Стоимость обеспечения указана в размере залоговой стоимости, установленной условиями договоров |

#### 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

Условный расход по налогу на прибыль организации за отчетный период:

328 тыс. руб.

Разница между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода, образовавшаяся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, состоит из постоянных и временных разниц.

#### Раскрытие постоянных разниц, постоянного налогового расхода (дохода) за период.

| Наименование показателя                            | Код   | 2023 г., тыс. руб. |           | 2022 г., тыс. руб. |           |
|--|-------|--------------------|-----------|--------------------|-----------|
|  |       | Разницы            | ПНД (ПНР) | Разницы            | ПНД (ПНР) |
| Постоянные налоговые разницы и ПНД (ПНР) за период | 51001 | 990                | 198       | 60 000             | 12 000    |

#### 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 |
| Налогооблагаемые временные разницы (ОНО) за период | 51002 | (22 165)           | (4 433)               | (265)              | (53)                  |
| Вычитаемые временные разницы (ОНА) за период       | 51003 | 19 660             | 3 932                 | 2 765              | 553                   |
| Отложенный налог на прибыль за период              | 51004 | X                  | (501)                 | X                  | 500                   |

Примечание. Знак отложенного налога на прибыль совпадает со знаком в отчете о финансовых результатах.

Отложенный налог на прибыль за период - суммарное изменение ОНА и ОНО.

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

#### Раскрытие отложенных налоговых активов (ОНА)

тыс. руб.

| Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНА           | Код  | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------|------------|------------|------------|
| Внеоборотные активы   | 1    | 1          | 1          | 1          |
| Резерв по сомнительной дебиторской задолженности                  | 2    | -          | 500        | -          |
| Резерв на предстоящую оплату отпусков                             | 3    | -          | 1          | -          |
| Обязательство по будущему демонтажу и утилизации основных средств | 4    | 49         | 49         | -          |
| Резерв предстоящих расходов                                       | 5    | 4 412      |            |            |
| Проценты, капитализированные в затратах девелопмента              | 6    | 25         | 3          | -          |
| ИТОГО:  | 6001 | 4 487      | 554        | 1          |

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

#### Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)

тыс. руб.

| Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНО | Код  | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------|------------|------------|------------|
| Основные средства                                       | 1    | 16         | 46         | -          |
| Незавершённое производство и готовая продукция          | 2    | 4 471      | 8          | 1          |
| ИТОГО:  | 6002 | 4 487      | 54         | 1          |

#### 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, тыс. руб. | 51101 | 100        | 100        | 100        |
| Чистые активы, тыс. руб.    | 51102 | 11 675     | 10 560     | 5 361      |

## 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 Общество в силу участия в уставном капитале.

Таблица 6.1.1. Доля участия контролирующих лиц

| № | Связанная сторона | Характер отношений                            | Конечная доля владения, %<br>31.12.2023 |
|---|-------------------|---|---|
| 1 | АО "СКВ СПб"      | Основное общество                             | 99,90%                                  |
| 2 | ПАО "Группа ЛСР"  | Организация, контролирующая основное общество | 100,00%                                 |
| 3 | Физическое лицо   | Бенефициарный владелец через ПАО "Группа ЛСР" | 55,103%                                 |

Таблица 6.1.2. Заёмные средства от контролирующих лиц

| Займы полученные   | Связанная сторона | 31.12.2023<br>тыс. руб. | Срок погашения по<br>договору | 31.12.2022<br>тыс. руб. |
|--|-------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Договор займа №12-ЛЗ/2021 от 09.12.2021                              | ПАО "Группа ЛСР"  | 3 200 000               | 30.12.2025                    | 3 200 000               |
| Соглашение от 31.03.2022 к договору займа №1 от 09.01.2020           | ПАО "Группа ЛСР"  | 1 591 200               | 30.12.2028                    | 1 123 200               |
| Соглашение от 31.03.2022 к договору займа №3-ЛСР/О от 02.12.2021     | ПАО "Группа ЛСР"  | 27 500                  | 31.12.2024                    | 16 500                  |
| Соглашение от 31.03.2022 к договору займа №3-ЛСР/ОН102 от 12.04.2021 | ПАО "Группа ЛСР"  | 1 004 820               | 30.12.2029                    | 583 000                 |
|  | <b>ИТОГО:</b>     | <b>5 823 520</b>        |                               | <b>4 922 700</b>        |

Таблица 6.1.3. Расходы и закупки от контролирующих лиц

| Показатель                  | Связанная сторона | 2023 г.<br>тыс. руб. | 2022 г.<br>тыс. руб. |
|-----------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Капитализированные проценты | АО "СКВ СПб"      | -                    | 32 019               |
|                             | ПАО "Группа ЛСР"  | 757 028              | 531 301              |
|                             | <b>ИТОГО:</b>     | <b>757 028</b>       | <b>563 320</b>       |

Таблица 6.1.4. Кредиторская задолженность

| Показатель                  | Связанная сторона | 31.12.2023<br>тыс. руб. | Долгосрочная<br>часть (>365<br>дней) | Краткосрочная<br>часть (<365<br>дней) | 31.12.2022<br>тыс. руб. |
|-----------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| Капитализированные проценты | ПАО "Группа ЛСР"  | 1 374 168               | 870 005                              | 504 163                               | 617 140                 |
|                             | <b>ИТОГО:</b>     | <b>1 374 168</b>        | <b>870 005</b>                       | <b>504 163</b>                        | <b>617 140</b>          |

### 6.2. Лица, контролируемые Обществом

Лица, контролируемые Обществом, отсутствуют.

### 6.3. Лица, входящие в Группу ЛСР

Общество 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 6.1 и 6.2.

**Таблица 6.3.1. Предприятия Группы ЛСР**

| № | Связанная сторона           |
|---|-----------------------------|
| 1 | АО "А Плюс Естейт"          |
| 2 | АО "ЛСР. Базовые материалы" |
| 3 | ООО "ЛСР"                   |
| 4 | ООО "ЛСР. Бетон"            |
| 5 | ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"  |
| 6 | ООО "ЛСР. Строительство-СЗ" |
| 7 | ООО "ЛСР. Энерго"           |

**Таблица 6.3.2. Доходы от предприятий Группы ЛСР**

| Показатель                      | Связанная сторона           | 2023 г.<br>тыс. руб. | 2022 г.<br>тыс. руб. |
|---------------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Выручка (без НДС)               | ООО "ЛСР. Бетон"            | 965                  | 8 981                |
|                                 | ООО "ЛСР. Энерго"           | 2 444                | 316                  |
|                                 | <b>ИТОГО:</b>               | <b>3 409</b>         | <b>9 297</b>         |
| Компенсация понесенных расходов | ООО "ЛСР. Строительство-СЗ" | 26 932               | 5 099                |
|                                 | <b>ИТОГО:</b>               | <b>26 932</b>        | <b>5 099</b>         |

**Таблица 6.3.3. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР**

| Показатель                         | Связанная сторона           | 2023 г.<br>тыс. руб. | 2022 г.<br>тыс. руб. |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Приобретение товаров, работ, услуг | АО "А Плюс Естейт"          | 22                   | 22                   |
|                                    | ООО "ЛСР"                   | 3 069                | 2 740                |
|                                    | ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"  | 32 783               | 26 667               |
|                                    | ООО "ЛСР. Строительство-СЗ" | 5 142 188            | 2 616 336            |
|                                    | <b>ИТОГО:</b>               | <b>5 178 062</b>     | <b>2 645 765</b>     |
| Компенсация понесенных расходов    | ООО "ЛСР. Бетон"            | 4                    | -                    |
|                                    | <b>ИТОГО:</b>               | <b>4</b>             | <b>-</b>             |

**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 | ООО "ЛСР. Бетон"            | 56           | -                              | 56                              | -            |
|                                  | ООО "ЛСР. Энерго"           | 12           | -                              | 12                              | 24           |
|                                  | <b>ИТОГО:</b>               | <b>68</b>    | <b>-</b>                       | <b>68</b>                       | <b>24</b>    |
| Компенсация понесенных расходов  | ООО "ЛСР. Строительство-СЗ" | 4 300        | -                              | 4 300                           | 1 901        |
|                                  | <b>ИТОГО:</b>               | <b>4 300</b> | <b>-</b>                       | <b>4 300</b>                    | <b>1 901</b> |

**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.        |
| Приобретение товаров, работ, услуг | АО "А Плюс Естейт"          | 4                | -                              | 4                               | 2                |
|                                    | ООО "ЛСР"                   | 614              | -                              | 614                             | 274              |
|                                    | АО "ЛСР. Базовые материалы" | 320 308          | -                              | 320 308                         | 388 204          |
|                                    | ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"  | 769 429          | -                              | 769 429                         | 762 689          |
|                                    | ООО "ЛСР. Строительство-СЗ" | 1 163 597        | -                              | 1 163 597                       | 499 392          |
|                                    | <b>ИТОГО:</b>               | <b>2 253 952</b> | <b>-</b>                       | <b>2 253 952</b>                | <b>1 650 561</b> |
| Компенсация понесенных расходов    | ООО "ЛСР. Бетон"            | 1                | -                              | 1                               | -                |
|                                    | <b>ИТОГО:</b>               | <b>1</b>         | <b>-</b>                       | <b>1</b>                        | <b>-</b>         |

#### 6.4. Связанные стороны через акционеров

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

Таблица 6.4.1. Связанные стороны через акционеров Группы ЛСР

| № | Связанная сторона | Характер отношений |
|---|-------------------|--------------------|
| 1 | ООО "Вертикаль"   | связанная сторона  |

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

| Показатель        | Связанная сторона | 2023 г.<br>тыс. руб. | 2022 г.<br>тыс. руб. |
|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Выручка (без НДС) | ООО "Вертикаль"   | 27 969               | 30 152               |
|                   | <b>ИТОГО:</b>     | <b>27 969</b>        | <b>30 152</b>        |

Таблица 6.4.3. Дебиторская задолженность

| Показатель                          | Связанная сторона | 31.12.2023   | Долгосрочная<br>часть (>365<br>дней) | Краткосрочная<br>часть (<365<br>дней) | 31.12.2022   |
|-------------------------------------|-------------------|--------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------|
|                                     |                   | тыс. руб.    |                                      |                                       | тыс. руб.    |
| Реализация товаров, работ,<br>услуг | ООО "Вертикаль"   | 3 375        | -                                    | 3 375                                 | 2 953        |
|                                     | <b>ИТОГО:</b>     | <b>3 375</b> | <b>-</b>                             | <b>3 375</b>                          | <b>2 953</b> |

#### 6.5. Основной управленческий персонал

Под основным управленческим персоналом организации понимаются руководитель (генеральный директор), его заместители, члены коллегиального исполнительного органа (Общее собрание участников), а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации.

Таблица 6.5.1. Вознаграждения, подлежащие выплате основному управленческому персоналу

| № | Основной управленческий персонал | Сумма, тыс. руб. |
|---|----------------------------------|------------------|
| 1 | Краткосрочные вознаграждения     | 117              |
|   | <b>ВСЕГО:</b>                    | <b>117</b>       |

## 7. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности

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

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

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

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

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

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

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

#### **Финансовые риски:**

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

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

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

#### **Иные виды рисков:**

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

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

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

### **7.1. Финансовые риски**

#### **7.1.1. Рыночный риск**

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

Общество анализирует подверженность к следующим видам рыночных рисков :

- риск изменения процентной ставки.

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

##### **7.1.1.1. Риск изменения процентной ставки**

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

### 7.1.2. Кредитный риск

В основном связан с имеющейся у Общества дебиторской задолженностью дольщиков по договорам долевого участия.

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 декабря 2023г.             | На 31 декабря 2022г. |
| Внутренние продажи (в пределах РФ) | 3 443                            | 2 978                |

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

| В тыс.руб.                  | На 31 декабря 2023г. | Обесценение на 31 декабря 2023г. | На 31 декабря 2022г. | Обесценение на 31 декабря 2022г. |
|-----------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------------------|
| Непросроченная              | 14 043 068           | 0                                | 8 249 955            | 0                                |
| Просроченная свыше 180 дней | 0                    | 0                                | 2 500                | 2 500                            |
|                             | <b>14 043 068</b>    | <b>0</b>                         | <b>8 252 455</b>     | <b>2 500</b>                     |

### 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.                              | По договору                   | Менее одного года | от 1 до 5 лет | Свыше 5 лет | Итого            |
|---|-------------------------------|-------------------|---------------|-------------|------------------|
| <b>Обеспеченные банковские кредиты:</b> |                               |                   |               |             |                  |
| в рублях                                | № 213500/0093 от 30.06.2021г. | 6 789 553         | 0             | 0           | 6 789 553        |
| в рублях                                | № 233500/0145 от 20.09.2023г. | 0                 | 342 021       | 0           | 342 021          |
| <b>Кредиторская задолженность</b>       |                               | <b>2 899 004</b>  | <b>66 939</b> | <b>0</b>    | <b>2 965 943</b> |

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

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

| Финансовый риск              | Показатели финансовой отчетности и характер их изменения   | Вероятность наступления |
|------------------------------|--|-------------------------|
| Инфляционный риск            | Изменение цены продаж продукции Общества и стоимости производства: влияние на выручку, себестоимость и чистую прибыль. | Высокая                 |
| Риск роста процентных ставок | Рост расходов на обслуживание заёмных средств: влияние на чистую прибыль.  | Высокая                 |

### 7.2.1. Правовые риски

#### 7.2.1.1. Риски, связанные с изменением законодательства

##### • с изменением налогового законодательства:

Налоговая политика в отношении деятельности, осуществляемой Обществом в Российской Федерации, по мнению Общества, характеризуется стабильностью и последовательным внедрением налоговых преференций для всех участников рынка. Общество не имеет просроченной задолженности по налогам и сборам в бюджеты всех уровней.

Общество не обладает информацией об изменении налогового законодательства, способного оказать существенное влияние на основную хозяйственную деятельность Общества в следующем налоговом периоде.

Принимая во внимание указанное, риски, связанные с изменением налогового законодательства, могут рассматриваться как минимальные в рамках деятельности Общества как добросовестного налогоплательщика. Тем не менее, возможное повышение в будущем налоговой нагрузки на юридических лиц, обусловленное изменением законодательства, может оказать негативное влияние на показатели эффективности деятельности Общества;

• с изменением требований по лицензированию основной деятельности Общества либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):

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

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

• с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества (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 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 Общество не имеет выданных обеспечений по обязательствам 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).

#### **7.2.3. Репутационные риски**

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).

Репутационный риск наступает вследствие негативного представления о финансовом положении Общества.

Общество входит в Группу ЛСР, объединяющую предприятия по производству строительных материалов, добыче и переработке нерудных ископаемых, оказанию механизированных услуг, девелопменту и строительству зданий. Длительная и успешная история Группы ЛСР позволяет сохранить доверие покупателей и заказчиков к Обществу.

### **8. События после отчетной даты**

События после отчетной даты отсутствуют.

### **9. Информация по прекращаемой деятельности**

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

### **10. Условные обязательства и условные активы**

Условные обязательства и условные активы отсутствуют на 31.12.2023г.

### 11. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

В отчетном году не выявлено существенных ошибок.

### 12. Изменение оценочных значений

В отчетном году произошли следующие изменения оценочных значений, влияющие на бухгалтерскую отчетность отчетного периода:

Уменьшение резерва по сомнительным долгам составило 2 500 тыс. руб.

### 13. Участие в совместной деятельности

В отчетном году Общество не участвовало в совместной деятельности.

Заместитель генерального директора по  
экономике и финансам  
по доверенности №78/130-н/78-2023-8-484 от  
27.04.2023

  
(подпись)

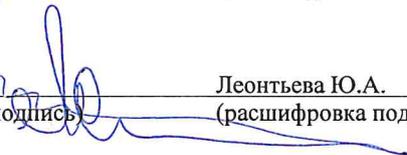
Дробышева В.А.  
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления  
"Девелопмент" ДУиО  
по доверенности №2-СЗд от 23.01.2024

  
(подпись)

Шерстобоева В.М.  
(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БиНУ направления  
"Девелопмент" ДУиО

  
(подпись)

Леонтьева Ю.А.  
(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.



Прошито и  
пронумеровано 27  
фаворите свих лист об  
27.04.2024  
(дата и подпись)

