

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

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

## **Основание для выражения мнения**

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

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

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

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

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

## **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

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

их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

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

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

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

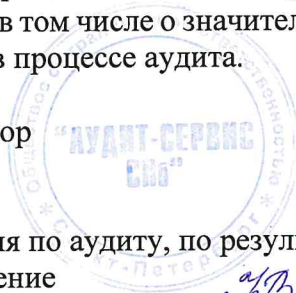
в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

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

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

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

Генеральный директор



Седова Влада Владимировна  
(ОРНЗ 21606079882)

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение

Васильева Нина Андреевна  
(ОРНЗ 21606071027)

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-сервис СПб»,

ОГРН 1147847556592,

190031, Санкт-Петербург, улица Казанская, дом 36, литера Б, пом. 18-Н, кабинет 428

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,

ОРНЗ 11606064748.

«15» февраля 2023 года

## БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью  
"Специализированный застройщик "ЛСР"

Организация:

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности ООО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

Местонахождение (адрес) 190031, г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, дом 36, литер Б, помещение 10-Н (3)/112

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту Да

Наименование 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

КОДЫ

0710001

31 | 12 | 2022

34148145

7838082999

71.12.2

12300/16

384

ИНН 7838031176

ОГРН/ОГРНИП 1147847556592

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022г.	На 31 декабря 2021г.	На 31 декабря 2020г.
	<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	6 616	6 101	-
5240	<i>в т.ч. незавершенное строительство</i>	11501	-	3 320	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
51010	Отложенные налоговые активы	1180	554	1	5
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>7 170</b>	<b>6 102</b>	<b>5</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5400	Запасы, в том числе:	1210	10 083 735	5 518 215	97 990
	<i>сырье, материалы и другие аналогичные ценности</i>	12101	61	101	-
	<i>затраты в незавершенном производстве</i>	12102	5 879 930	1 314 365	97 990
	<i>земельные участки под застройку</i>	12103	4 203 744	4 203 744	-
	<i>расходы будущих периодов</i>	12104	-	5	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	1
5500	Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	8 249 955	2 750 703	30 630
	<i>долгосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	12301	605 956	246 670	-
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	123011	605 956	246 670	-
	<i>долгосрочная задолженность дольчиков по договорам долевого участия</i>	12302	4 830 187	2 467 228	-
	<i>краткосрочная задолженность покупателей</i>	12303	2 978	800	-
	<i>краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	12304	469 146	35 432	30 608
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	123041	469 146	35 432	30 608
	<i>краткосрочная задолженность дольчиков по договорам долевого участия</i>	12305	2 337 841	-	-
	<i>прочая краткосрочная задолженность</i>	12306	3 847	573	22
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	19 613	186	293
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>18 353 303</b>	<b>8 269 104</b>	<b>128 914</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>18 360 473</b>	<b>8 275 206</b>	<b>128 919</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022г.	На 31 декабря 2021г.	На 31 декабря 2020г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	40	40	10
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)	1370	10 420	5 221	(17)
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>10 560</b>	<b>5 361</b>	<b>3</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ обязательства:</b>				
	Заемные средства, в том числе:	1410	9 442 028	1 364 777	128 903
5592	банковские кредиты	14101	3 902 000	406 997	-
5591	займы	14102	4 922 700	921 442	123 965
5499	задолженность по процентам по кредитам и займам	14103	617 328	36 338	4 938
51020	Отложенные налоговые обязательства	1420	54	1	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	8 248 225	3 480 437	-
	средства дольщиков	14501	7 168 028	2 467 228	-
	поставщики и подрядчики	14502	1 049 112	1 010 253	-
	прочее	14503	31 085	2 956	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>17 690 473</b>	<b>4 845 215</b>	<b>128 904</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ обязательства</b>				
	Заемные средства, в том числе:	1510	-	3 217 490	-
	займы	15101	-	3 200 000	-
	задолженность по процентам по кредитам и займам	15102	-	17 490	-
5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	659 356	207 139	6
	поставщики и подрядчики	15201	654 229	168 765	5
	задолженность перед государственными внебюджетными фондами	15202	5	-	1
	задолженность по налогам и сборам	15203	5 105	4 546	-
	авансы полученные	15204	17	-	-
	прочие кредиторы	15205	-	33 828	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства, в том числе:	1540	84	1	6
	резерв предстоящей оплаты отпусков	15401	2	1	6
	обязательство по будущему демонтажу и утилизации основных средств	15402	82	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>659 440</b>	<b>3 424 630</b>	<b>12</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>18 360 473</b>	<b>8 275 206</b>	<b>128 919</b>

Заместитель генерального директора  
по экономике и финансам  
по доверенности №1-СЗ от 18.01.2023



Мартинсон Е.В.  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ  
направления "Девелопмент"  
ДУиО  
по доверенности №45-СЗ от  
26.12.2022

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

10 февраля 2022 г.  
Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО

Леонтьева Ю.А.

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за Январь-Декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

КОДЫ

0710002

31 | 12 | 2022

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.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь 2022г.	За Январь-Декабрь 2021г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	<b>2100</b>	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
5690	Прочие доходы	2340	39 942	7 644
5695	Прочие расходы	2350	(33 427)	(1 096)
	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>6 515</b>	<b>6 548</b>
	Налог на прибыль	2410	(1 315)	(1 310)
	<i>в т.ч. текущий налог на прибыль</i>	<i>2411</i>	<i>(1 815)</i>	<i>(1 305)</i>
	<i>в т.ч. отложенный налог на прибыль</i>	<i>2412</i>	<i>500</i>	<i>(5)</i>
	Прочее	2460	(1)	-
	<i>в т.ч. финансовые санкции</i>	<i>2461</i>	<i>(1)</i>	-
	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>5 199</b>	<b>5 238</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	5 199	5 238
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Заместитель генерального  
директора по экономике и  
финансам  
по доверенности №1-СЗ от  
18.01.2023

Мартинсон Е.В.  
(подпись) (расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ  
направления "Девелопмент"  
ДУиО  
по доверенности №45-СЗ от  
26.12.2022

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

10 февраля 2022 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО

Леонтьева Ю.А.

## ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь-Декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД 0710004

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

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

по ОКПО 34148145

ИНН 7838082999

Идентификационный номер налогоплательщика

по ОКВЭД 2 71.12.2

Вид экономической

деятельности:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности:

ООО / частная по ОКОПФ/ОКФС 12300/16

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКЕИ 384

## 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020г.	3100	10	-	10	-	(17)	3
(предыдущий год) За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	90	-	30	-	5 238	5 358
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	5 238	5 238
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	90	x	-	x	-	90
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
вклад в имущество	3217	x	x	30	x	x	30
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 2021г.	3200	100	-	40	-	5 221	5 361
(отчетный год) За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	5 199	5 199
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	5 199	5 199
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 2022г.	3300	100	-	40	-	10 420	10 560

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

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


## 3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	10 560	5 361	3

Заместитель генерального  
директора по экономике и  
финансам  
по доверенности №1-СЗ от  
18.01.2023

  
Мартинсон Е.В.  
(подпись) (расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ  
направления "Девелопмент" ДУиО  
по доверенности №45-СЗ от  
26.12.2022

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

10 февраля 2022 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО

  
Леонтьева Ю.А.



**Отчет о движении денежных средств**  
за Январь-Декабрь 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью  
**"Специализированный застройщик "ЛСР"**  
 Организация  
 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   2022
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 2022г.	За Январь-Декабрь 2021г.
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
	Поступления – всего	4110	37 651	6 545
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	315
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	37 651	6 230
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	прочие поступления	4119	-	-
	Платежи - всего	4120	(4 310 723)	(4 406 113)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 616 328)	(4 215 349)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(85)	(111)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	(1 888)	(894)
	налог на добавленную стоимость	4125	(672 548)	(180 971)
	взносы во внебюджетные фонды	4126	(21)	(35)
	земельный налог	4127	(15 075)	(6 736)
	прочие платежи	4129	(4 778)	(2 017)
	<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	<b>4100</b>	<b>(4 273 072)</b>	<b>(4 399 568)</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	(3 762)	(5 133)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(3 762)	(5 133)
	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>(3 762)</b>	<b>(5 133)</b>



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь 2022г.	За Январь-Декабрь 2021г.
	<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
	Поступления – всего	4310	4 296 261	4 404 594
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	4 296 261	4 404 474
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	120
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-
	Платежи – всего	4320	-	-
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг	4323	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	<b>4300</b>	<b>4 296 261</b>	<b>4 404 594</b>
	<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4400</b>	<b>19 427</b>	<b>(107)</b>
5335	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	186	293
5335	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	19 613	186
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Заместитель генерального  
директора по экономике и  
финансам  
по доверенности №1-СЗ от  
18.01.2023

(подпись)

Мартинсон Е.В.  
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ  
направления  
"Девелопмент" ДУиО  
по доверенности №45-СЗ  
от 26.12.2022

(подпись)

Шерстобоева В.М.  
(расшифровка подписи)

10 февраля 2022 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"  
 2022 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 31.12.2022г.	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>

Основным видом деятельности в 2022 году является: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

В 2022 году Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

Общество не является членом саморегулируемых организаций.

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

с 01.01.2022 по 26.09.2022 - генеральным директором Константиновым Юрием Викторовичем

с 27.09.2022 по 31.12.2022 - генеральным директором Возияновым Михаилом Владимировичем

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 2022 года: **2** человека.

**2. Финансовые показатели деятельности**

**Таблица 2.1. Финансовые показатели деятельности организации**

Формула расчёта	На конец года (за отчётный год)	На начало года (за предшеств. год)	Рекоменд. значения (от и до)		Примечания
			от	до	
<b>Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)</b>					
капитал и резервы (стр.1300)/ валюта баланса (стр.1700)	0,00058	0,00065	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)	1 738,68	1 543,59	1,4	2,0	В 2022 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)	1 737,68	1 542,59	0,7	1,0	В 2022 году источником средств Общества были заемные средства.
<b>Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общих, КОП)</b>					
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	27,83	2,41	2,0	2,0	Предприятие способно погасить текущие обязательства за счёт текущих активов.

Формула расчёта	На конец года (за отчётный год)	На начало года (за предшеств. год)	Рекоменд. значения (от и до)		Примечания
<b>Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности</b>					
(краткосрочная ДЗ из стр.1230 +фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	4,30	0,01	0,8	1,0	Предприятие способно погасить текущие обязательства немедленно за счет средств на счетах и поступлений по расчетам с дебиторами.
<b>Коэффициент абсолютной ликвидности</b>					
(краткосрочные фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,03	0,0001	0,2	0,2	Способность предприятия погасить немедленно краткосрочные обязательства за счёт средств на счетах и финансовых вложений ниже рекомендуемого значения.
<b>Коэффициент устойчивости экономического роста</b>					
чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал стр.1300 Баланс	0,99	0,97	0,4	0,6	Финансово-хозяйственная деятельность обеспечивает устойчивый экономический рост.

### 3. Бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет организации осуществляется:

· ООО "ЛСР" в рамках договора на оказание услуг № 86-ВУ от 31.01.2020

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

на 31.10.2022 - товарно-материальные запасы, объекты незавершенного строительства;

на 31.12.2022 - 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).

**В 2022 году произошли следующие изменения в Учетной политике:**

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

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

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

На 31.12.2021 года отсутствуют договоры аренды по которым признано право пользование активом, арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течении срока аренды, порядок отражения, принятый до 01.01.2022 года не меняется.

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

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

Нематериальные активы в составе имущества организации отсутствуют.

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	тыс. руб.
Нематериальные активы, полученные в пользование в т.ч. (вид НМА):	5195	-	6	-	-
прочие		-	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.

Организация 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.

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

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

**3.2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		поступило	Изменения за период		На конец года		тыс. руб.
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация		выбыло объектов первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходов вложений в материальные ценности) - всего в т.ч. (по группам):	5200	за 2022 г.	2 840	(59)	4 328	( - )	(493)	7 168	(552)	
Машины и оборудование	5210	за 2021 г.	-	( - )	2 840	( - )	(59)	2 840	(59)	
Прочие		за 2022 г.	2 840	(59)	-	( - )	(235)	2 840	(294)	
		за 2021 г.	-	( - )	2 840	( - )	(59)	2 840	(59)	
		за 2022 г.	-	( - )	4 328	( - )	(258)	4 328	(258)	
		за 2021 г.	-	( - )	-	( - )	( - )	-	( - )	

**3.2.2. Незавершенные капитальные вложения**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		тыс. руб.
				затраты за период	списано	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в т.ч.:	5240	за 2022 г.	3 320	-	(3 320)	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость ( - )
Машины и оборудование	5250	за 2021 г.	-	3 320	( - )	( - )
		за 2022 г.	3 320	-	(3 320)	3 320
		за 2021 г.	-	3 320	( - )	( - )
			-	-	-	3 320

**3.2.3. Иное использование основных средств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	тыс. руб.
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	22	22		22

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

**3.3. Финансовые вложения. Денежные средства и эквиваленты**

**3.3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Финансовые вложения в составе активов организации 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.

Денежные эквиваленты в составе активов организации отсутствуют.

**3.3.3. В пользу организации открыты аккредитивы**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Получены аккредитивы	Переведены средства на счета эскроу	Отозваны аккредитивы	Остаток от на конец года	В т.ч. выполнены обязательства	Примечания
Общая сумма:		221 976	2 406 197	(2 471 992)	(1 158)	155 023	-	
в т.ч. по договорам долевого участия		221 976	2 406 197	(2 471 992)	(1 158)	155 023	-	

**3.3.4. Движение средств дольщиков на счетах эскроу**

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

Наименование показателя	Код	На начало года	тыс. руб.			
			Внесены средства на счета эскроу	Возврат со счета эскроу	Раскрыты счета эскроу	На конец года
Общая сумма:		1 803 358	4 903 510	(9 456)	-	6 697 412
в т.ч. по договорам долевого участия		1 803 358	4 903 510	(9 456)	-	6 697 412

### 3.4. Запасы

Организация 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.

#### 3.4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец года			
		На начало года		выбыло		поступления (минус возврат) и затраты	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	себестоимость и ст-ть ВНА	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	за 2022 г.	5 518 215	( - )	4 565 525	( 5 )	( - )	( - )	x	10 083 735	( - )	
в т.ч.:	за 2021 г.	97 990	( - )	5 420 604	( 379 )	( - )	( - )	x	5 518 215	( - )	
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2022 г.	101	( - )	118	( - )	( - )	( - )	(158)	61	( - )	
затраты в незавершенном производстве	за 2021 г.	-	( - )	564	( 378 )	( - )	( - )	(85)	101	( - )	
земельные участки под застройку	за 2022 г.	1 314 365	( - )	4 565 407	( - )	( - )	( - )	158	5 879 930	( - )	
расходы будущих периодов	за 2021 г.	97 990	( - )	1 070 145	( - )	( - )	( - )	146 230	1 314 365	( - )	
	за 2022 г.	4 203 744	( - )	4 349 889	( - )	( - )	( - )	(146 145)	4 203 744	( - )	
	за 2021 г.	5	( - )	-	( 5 )	( - )	( - )	-	-	( - )	
	за 2021 г.	-	( - )	6	( 1 )	( - )	( - )	-	5	( - )	

#### 3.4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, находящиеся в залоге по договору, - всего	5445	752 388	752 388	-
в т.ч.:				
земельные участки под застройку		752 388	752 388	-

#### 3.4.3. Расходы будущих периодов

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Расходы будущих периодов в составе запасов	5460	-	5	-
в т.ч.:				
проценты		-	5	-

### 3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, займы 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		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10										
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего:	5501	за 2022 г.	2 713 898	( - )	5 282 921	-	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )		
в т.ч. (вид)	5521	за 2021 г.	-	( - )	2 713 898	-	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	
авансы выданные		за 2022 г.	246 670	( - )	582 121	-	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	
		за 2021 г.	-	( - )	246 670	-	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	
задолженность должников		за 2022 г.	2 467 228	( - )	4 700 800	-	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	
		за 2021 г.	-	( - )	2 467 228	-	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510	за 2022 г.	36 805	( - )	467 944	-	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	
в т.ч.	5530	за 2021 г.	30 630	( - )	78 753	-	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )
покупатели		за 2022 г.	800	( - )	47 338	-	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )
		за 2021 г.	-	( - )	8 724	-	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )
авансы выданные		за 2022 г.	35 432	( - )	410 293	-	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )
		за 2021 г.	30 608	( - )	66 744	-	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )
задолженность должников		за 2022 г.	-	( - )	-	-	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )
прочие		за 2021 г.	-	( - )	-	-	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )
Итого	5500	за 2022 г.	2 750 703	( - )	5 750 865	-	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )
	5520	за 2021 г.	30 630	( - )	2 792 651	-	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )

В составе краткосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2022г. составляют 469 146 тыс. руб.

В составе долгосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2022г. составляют 605 956 тыс. руб.

#### 3.5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	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
				выбыло					
				поступление в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, оплате)	проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	
1	2	3	4	5	6	7			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего:	5551	за 2022 г.	3 480 437	4 701 079	-	( - )	( - )	66 709	8 248 225
в т.ч.: (вид)	5571	за 2021 г.	-	3 480 437	-	( - )	( - )	( - )	3 480 437
средства		за 2022 г.	2 467 228	4 700 800	-	( - )	( - )	-	7 168 028
долящих		за 2021 г.	-	2 467 228	-	( - )	( - )	-	2 467 228
наставники и		за 2022 г.	1 010 253	-	-	( - )	( - )	38 859	1 049 112
подрядчики		за 2021 г.	-	1 010 253	-	( - )	( - )	-	1 010 253
прочие кредиторы		за 2022 г.	2 956	279	-	( - )	( - )	27 850	31 085
		за 2021 г.	-	2 956	-	( - )	( - )	-	2 956
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего:	5560	за 2022 г.	207 139	4 057 174	-	(3 538 248)	( - )	(66 709)	659 356
в т.ч.: (вид)	5580	за 2021 г.	6	4 385 390	-	(4 178 257)	( - )	-	207 139
наставники и		за 2022 г.	168 765	4 020 341	-	(3 496 018)	( - )	(38 859)	654 229
подрядчики		за 2021 г.	-	4 328 979	-	(4 160 219)	( - )	-	168 765
задолженность перед персоналом организации		за 2022 г.	-	85	-	(85)	( - )	-	-
		за 2021 г.	-	111	-	(111)	( - )	-	-
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		за 2022 г.	-	26	-	(21)	( - )	-	-
		за 2021 г.	-	34	-	(35)	( - )	-	-
задолженность по налогам и сборам		за 2022 г.	4 546	24 922	-	(24 363)	( - )	-	5 105
авансы полученные		за 2021 г.	-	14 608	-	(10 062)	( - )	-	4 546
прочие кредиторы		за 2022 г.	-	7 648	-	(7 631)	( - )	-	17
		за 2021 г.	-	7 583	-	(7 583)	( - )	-	-
		за 2022 г.	33 828	4 152	-	(10 130)	( - )	(27 850)	-
		за 2021 г.	-	34 075	-	(247)	( - )	-	-
Итого	5550	за 2022 г.	3 687 576	8 758 253	-	(3 538 248)	( - )	x	8 907 581
	5570	за 2021 г.	6	7 865 827	-	(4 178 257)	( - )	x	3 687 576



**3.5.4. 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		В т.ч. долгосрочные
			Поступление	Курсовая разница (положительная "-", отрицательная "+")	Возвращено	Итого	В т.ч. краткосрочные	
Всего заёмных средств	5590	4 528 439	4 296 261	-	-	8 824 700	-	8 824 700
в т.ч.								
Займы полученные	5591	4 121 442	801 258	-	-	4 922 700	-	4 922 700
Кредиты полученные	5592	406 997	3 495 003	-	-	3 902 000	-	3 902 000

**3.5.5. 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	53 821	-	563 319	-	( - )	617 140
Проценты по кредитам	5498	7	-	181	-	( - )	188
Итого проценты по кредитам и займам	5499	53 828	-	563 500	-	( - )	617 328

**3.6. Доходы и расходы**

**3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности**

Доходы по обычным видам деятельности в отчетном году отсутствуют.

**3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности**

Управленческие расходы учитываются на счете 26 "Общехозяйственные расходы (подлежащие распределению)" без распределения по объектам строительства. По завершении расчетного периода (месяца) расходы, накопленные на счете 26 распределяются на счет 08.33.2 "Затраты на оказание услуг застройщика (ДДУ)" пропорционально затратам, учтенным на счете 08.33.1 "Затраты на строительство (ДДУ)".

**Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы**

В отчетном году организация не осуществляла существенные мероприятия природоохранного назначения.

**3.6.3. Прочие доходы**

Наименование показателя	Код	2022 г.	2021 г.
Доходы от участия в других организациях	5691	-	-
Проценты к получению	5692	-	-
Арендная плата к получению	-	39 448	6 898
Поступления от продажи материалов, прочих активов	-	-	373
Прибыль прошлых лет	-	36	-
Штрафы, пени, неустойки	-	422	-
Иные поступления	-	36	373
Итого:	5690	39 942	7 644

## 3.6.4. Прочие расходы

Наименование показателя		Код	2022 г.	2021 г.	тыс. руб.
Проценты к уплате		5693	-	-	-
Госпошлина			70	-	-
Расходы по сданному в аренду имуществу			28 841	-	723
Стоимость проданных (списанных) материалов, прочих активов			-	-	373
Резерв по сомнительным долгам			2 500	-	-
Убытки прошлых лет			1 941	-	-
Штрафы, пени, неустойки			75	-	-
<b>Итого:</b>		<b>5695</b>	<b>33 427</b>		<b>1 096</b>

## 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. краткосрочны	В т.ч. долгосрочные	тыс. руб.
Оценочные обязательства	5700	1	257	(8)	( - )	250	84	166	
в т.ч.:									
резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	1	9	(8)	( - )	2	2	0	
обязательство по будущему демонтажу и утилизации основных средств	5702	-	248	( - )	( - )	248	82	166	

## 3.8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	Срок действия обязательства на отчетную дату	Примечания
<b>Выданные - всего</b>	<b>5810</b>	<b>562 547</b>	<b>562 548</b>	<b>562 548</b>		
в т.ч.:						
Залог прочих активов:						
земельные участки, здания, строения на них в обеспечение кредитных обязательств Общества перед АО "Россельхозбанк".					29.07.2024, 16.02.2024	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. 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:

1 303 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	2022 г., тыс. руб.		2021 г., тыс. руб.	
		Разницы	ПНД (ПНР)	Разницы	ПНД (ПНР)
Постоянные налоговые разницы и ПНД (ПНР) за период	51001	60 000	12 000	-	-

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

Наименование показателя	Код	2022 г., тыс. руб.		2021 г., тыс. руб.	
		Разницы	Активы/ обязательства	Разницы	Активы/ обязательства
Налогооблагаемые временные разницы (ОНО) за период	51002	(265)	(53)	-	-
Вычитаемые временные разницы (ОНА) за период	51003	2 765	553	(25)	(5)
Отложенный налог на прибыль за период	51004	X	500	X	(5)

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	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Налоговый убыток по данным налоговой декларации, подлежащий переносу на будущее, по ст 283 НК РФ	1	-	-	4
Внеоборотные активы	2	1	1	-
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	3	500	-	-
Резерв на предстоящую оплату отпусков	3	1	-	1
Обязательство по будущему демонтажу и утилизации основных средств	16	49	-	-
Проценты, капитализированные в затратах деvelopeмента	21	3	-	-
ИТОГО:	51010	554	1	5

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	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Основные средства	1	46	-	-
Незавершённое производство и готовая продукция	1	8	1	1
ИТОГО:	51020	54	1	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	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Уставный капитал, тыс. руб.	51101	100	100	10
Чистые активы, тыс. руб.	51102	10 560	5 361	3

## 6. Информация о связанных сторонах

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

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

Таблица 6.1.1. Доля участия контролирующих лиц

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, % 31.12.2022
1	АО "СКВ СПб"	Основное общество	99,90%
2	ПАО "Группа ЛСР"	Организация, контролирующая основное общество	100,00%
3	Молчанов Андрей Юрьевич	Бенефициарный владелец	50,10%

Таблица 6.1.2. Заёмные средства от контролирующих лиц

Займы полученные	Связанная сторона	31.12.2022 тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2021 тыс. руб.
Договор займа №1 от 09.01.2020	АО "СКВ СПб"	-	-	647 792
Договор займа №3-ЛСР/О от 02.12.2021	АО "СКВ СПб"	-	-	1 800
Договор займа №3-ЛСР/ОН102 от 12.04.2021	АО "СКВ СПб"	-	-	271 850
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"	1 123 200	31.10.2024	-
Соглашение от 31.03.2022 к договору займа №3-ЛСР/О от 02.12.2021	ПАО "Группа ЛСР"	16 500	31.12.2024	-
Соглашение от 31.03.2022 к договору займа №3-ЛСР/ОН102 от 12.04.2021	ПАО "Группа ЛСР"	583 000	31.12.2024	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>4 922 700</b>		<b>4 121 442</b>

Таблица 6.1.3. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2022 г. тыс. руб.	2021 г. тыс. руб.
Капитализированные проценты	АО "СКВ СПб"	32 019	31 392
	ПАО "Группа ЛСР"	531 301	17 490
	<b>ИТОГО:</b>	<b>563 320</b>	<b>48 882</b>

Таблица 6.1.4. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2021 тыс. руб.
Капитализированные проценты	АО "СКВ СПб"	-	-	-	36 330
	ПАО "Группа ЛСР"	617 140	617 140	-	17 490
	<b>ИТОГО:</b>	<b>617 140</b>	<b>617 140</b>	-	<b>53 820</b>

### 6.2. Лица, контролируемые организацией

Лица, контролируемые организацией, отсутствуют.

### 6.3. Лица, входящие в Группу ЛСР

Предприятие входит в Группу ЛСР, объединяющую предприятия по производству строительных материалов, добыче и переработке нерудных ископаемых, оказанию механизированных услуг, девелопменту и строительству. 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	2022 г. тыс. руб.	2021 г. тыс. руб.
Выручка (без НДС)	ООО "ЛСР. Бетон"	8 981	6 395
	ООО "ЛСР. Энерго"	316	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>9 297</b>	<b>6 395</b>
Компенсация понесенных расходов	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	5 099	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>5 099</b>	<b>-</b>

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

Показатель	Связанная сторона	2022 г. тыс. руб.	2021 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "А Плюс Естейт"	22	22
	ООО "ЛСР"	2 740	30
	АО "ЛСР. Базовые материалы"	-	468 281
	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	26 667	765 899
	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	2 616 336	470 758
	<b>ИТОГО:</b>	<b>2 645 765</b>	<b>1 704 990</b>

**Таблица 6.3.4. Дебиторская задолженность**

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2021 тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР. Бетон"	-	-	-	198
	ООО "ЛСР. Энерго"	24	-	24	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>24</b>	<b>-</b>	<b>24</b>	<b>198</b>
Компенсация понесенных расходов	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	1 901	-	1 901	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 901</b>	<b>-</b>	<b>1 901</b>	<b>-</b>

**Таблица 6.3.5. Кредиторская задолженность**

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2021 тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "А Плюс Естейт"	2	-	2	2
	ООО "ЛСР"	274	-	274	6
	АО "ЛСР. Базовые материалы"	388 204	320 308	67 896	388 204
	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	762 689	728 804	33 885	775 459
	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	499 392	-	499 392	34 007
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 650 561</b>	<b>1 049 112</b>	<b>601 449</b>	<b>1 197 678</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	2022 г. тыс. руб.	2021 г. тыс. руб.
Выручка (без НДС)	ООО "Вертикаль"	30 152	502
	<b>ИТОГО:</b>	<b>30 152</b>	<b>502</b>

**Таблица 6.4.3. Дебиторская задолженность**

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022	Долгосрочная	Краткосрочная	31.12.2021
		тыс. руб.	часть (>365 дней)	часть (<365 дней)	тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	ООО "Вертикаль"	2 953	-	2 953	602
	<b>ИТОГО:</b>	<b>2 953</b>	<b>-</b>	<b>2 953</b>	<b>602</b>

**6.5. Основной управленческий персонал**

Под основным управленческим персоналом организации понимаются руководители (генеральный директор, иные лица, осуществляющие полномочия единоличного исполнительного органа организации), их заместители, члены коллегиального исполнительного органа, члены совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления организации, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации.

**Таблица 6.5.1. Основной управленческий персонал**

№	Основной управленческий персонал	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения	84
	<b>ВСЕГО:</b>	<b>84</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:

#### **7.1. Финансовые риски:**

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

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

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

#### **7.2. Иные виды рисков:**

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

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

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

#### **7.1.1. РЫНОЧНЫЙ РИСК**

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

Общество анализирует подверженность к следующим видам рыночных рисков :

- 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.

#### 7.1.2.1. Торговая дебиторская задолженность

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

Наименование показателя	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	На 31 декабря 2022г.	На 31 декабря 2021г.
Внутренние продажи (в пределах РФ)	2 978	800

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

В тыс.руб.	На 31 декабря 2022г.	Обесценение на 31 декабря 2022г.	На 31 декабря 2021г.	Обесценение на 31 декабря 2021г.
Непросроченная	8 249 955	0	2 750 703	0
Просроченная свыше 180 дней	2 500	2 500	0	0
	<b>8 252 455</b>	<b>2 500</b>	<b>2 750 703</b>	<b>0</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.

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.	x	2 886 839	x	2 886 839
в рублях	№ 213500/0097 от 19.08.2021г.	x	1 015 349	x	1 015 349
<b>Кредиторская задолженность</b>		659 356	1 080 197	x	1 739 553
		<b>659 356</b>	<b>4 982 385</b>	<b>x</b>	<b>5 641 741</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
Валютный риск (риск обесценения рубля РФ)	Изменение цены приобретения материалов и основных средств иностранного производства: влияние на себестоимость и чистую прибыль. Курсовые разницы в составе Прочих доходов и расходов: влияние на чистую прибыль.	Высокая
Инфляционный риск	Изменение цены продаж продукции Общества и стоимости производства: влияние на выручку, себестоимость и чистую прибыль.	Высокая
Риск роста процентных ставок	Рост расходов на обслуживание заёмных средств: влияние на чистую прибыль.	Высокая

### 7.2.1. ПРАВОВЫЕ РИСКИ

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

• с изменением налогового законодательства:

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



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

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

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

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

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

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

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

#### **7.2.1.2. Риски, связанные с деятельностью Общества**

• с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество:

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

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

По состоянию на 31.12.2022 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).

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

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

#### **7.2.3. 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

Существенные события после отчетной даты отсутствуют.

## 9. Информация по прекращаемой деятельности

Общество не имеет планов или намерений прекращения деятельности.

## 10. Условные обязательства и условные активы

В деятельности Общества в отчетном году не возникли условные обязательства и условные активы.

## 11. Изменение оценочных значений

Изменение резерва по сомнительным долгам составило:

2 500 тыс. руб.

## 12. Участие в совместной деятельности

В отчетном году Общество не участвовало в совместной деятельности.

Заместитель генерального директора по  
экономике и финансам  
по доверенности №1-СЗ от 18.01.2023

(подпись)

Мартинсон Е.В.

(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления  
"Девелопмент" ДУиО  
по доверенности №45-СЗ от 26.12.2022

(подпись)

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент"

(подпись)

Леонтьева Ю.А.

(расшифровка подписи)

10 февраля 2022 г.

Прошито и  
пронумеровано 26  
обложка шевр лист об  
15.02.2023г  
(дата и подпись)

