

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

ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"

2022г.

1. Общие вопросы

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад»

Сокращённое наименование: ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"

Место нахождения общества: 190031, Санкт-Петербург, ул. Казанская, д.36, литер Б, пом. 29Н(310)

Уставный капитал Общества составляет: **6 770 551** тыс. руб.

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости долей участников:

Состав учредителей на 31.12.2022г.	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ПАО "Группа ЛСР"	6 770 454	99,9985
ООО "ЛСР"	66	0,001
АО "СКВ СПб"	31	0,0005
Всего	6 770 551	100

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

В 2022г. Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

Организация является членом СРО Ассоциация "Объединение строителей Санкт-Петербурга". Свидетельство №С-003-78-0109-78-260117 от 26.01.2017г. о допуске к работам по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, кроме особо опасных и технически сложных объектов, объектов использования атомной энергии.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется генеральным директором. Генеральным директором избран Константинов Ю.В. на срок с 01.12.2020г. по 30.11.2023г. - Протокол №3/2020 общего собрания участников от 19.10.2020г. Протоколом общего собрания участников №5/2022 от 26.09.2022г. прекращены полномочия генерального директора Общества Константинова Ю.В. по соглашению сторон, генеральным директором Общества избран Возиянов М.В. на срок с 27.09.2022г. по 26.09.2023г.

У организации есть обособленные подразделения:

Таблица 1.1. Филиалы, представительства и обособленные подразделения

№ п/п	Наименование	Адрес	Дата открытия	Дата закрытия
1	Офис продаж г. СПб, ул.Кирочная	191123, г. Санкт-Петербург, ул.Кирочная, д.39, л.А	01.11.2016	
2	Офис продаж г. СПб, ул. Коллонтай	193318, г. Санкт-Петербург, ул. Коллонтай, д.5/1, лит.А, пом.38-Н	01.11.2016	
3	Офис продаж: г. Санкт-Петербург, Комендантский пр-т	197227, г. Санкт-Петербург, Комендантский пр-т, дом 11В, пом.17Н	01.11.2016	

4	Офис продаж г. СПб, пр. Космонавтов	196158, г. Санкт-Петербург, пр-т Космонавтов, д.65 к.1, пом.18Н	01.11.2016	
5	Офис продаж г. СПб, Невский пр-т	190000, г. Санкт-Петербург, Невский пр-т, дом 68, лит. А	01.11.2016	
6	г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом.42 (участок 9) ЖК "Цивилизация"	193230, г. Санкт-Петербург, Октябрьская наб., д.42	13.12.2016	
7	г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, северо-восточнее дома 40, корпус 2, лит.Г2 (участок 8) ЖК "Цивилизация"	193230, г. Санкт-Петербург, Октябрьская наб., д.40, корп.2	13.12.2016	14.03.2022
8	г. Санкт-Петербург, Петровский пр-т, д. 9, лит. К ЖК "NEVA Haus"	197110, г. Санкт-Петербург, Петровский пр-т, д. 9, лит. К	07.11.2017	
9	ОП г. Мурманск, пр. Ленина, д. 94	183038, Мурманская обл., Мурманск, пр. Ленина, д. 94	01.06.2018	
10	ОП Ханты-Мансийский АО-Югра, г. Сургут, пр. Мира, д. 42, оф. 709,710	628426, Ханты-Мансийский Автономный округ-Югра АО, г. Сургут, пр. Мира, д. 42, оф. 709,710	01.06.2018	
11	г. Санкт-Петербург, пр. Науки, д. 17, корп. 2, лит. А, часть пом. 20Н	195220, г. Санкт-Петербург, пр. Науки, д. 17, корп. 2, лит. А, часть пом. 20Н	17.12.2018	
12	г. Санкт-Петербург, пр-кт Кима, д.19, лит.А	199155, г. Санкт-Петербург, Кима пр-кт, 19, А	15.06.2020	
13	г. Санкт-Петербург, Заповедная уч.2, (севернее дома 51б, литера А, по Заповедной улице), ЖК "Заповедный парк"	197375, г. Санкт-Петербург, Заповедная ул., уч.2	01.10.2020	
14	г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, д.44, лит.А	190031, г. Санкт-Петербург, Казанская ул.44, лит.А	28.10.2020	
15	г. Санкт-Петербург, Невская губа, уч.15, (западнее Васильевского острова, квартал 13, земельный участок №50 по ППТ), ЖК "Морская набережная"	199178, г. Санкт-Петербург, Невская губа тер., участок 15 (западнее Васильевского острова, квартал 13, земельный участок №50 по ППТ)	01.12.2020	
16	г. Санкт-Петербург, территория предприятия "Ручьи", участок 131 (участок 261 по ППТ), ЖК "Цветной город"	195273, г. Санкт-Петербург, территория предприятия "Ручьи", участок 131 (участок 261 по ППТ)	01.02.2021	

17	г. Санкт-Петербург, территория предприятия "Ручьи", земельный участок с кадастровым номером 78:11:00005606:4814 (уч.1 по ППТ, участок 111), ЖК "Ручьи-7"	195273, г. Санкт-Петербург, территория предприятия "Ручьи", земельный участок с кадастровым номером 78:11:00005606:4814 (уч.1 по ППТ, участок 111)	02.03.2021	
18	г. Санкт-Петербург, Муринская дорога, дом 10, корпус 1, строение 1, помещение 8Н	195273, г. Санкт-Петербург, Муринская дорога, дом 10, корпус 1, строение 1, помещение 8Н	05.03.2021	
19	г. Санкт-Петербург, улица Пейзажная, дом 10, строение 1, помещение 4Н	195273, г. Санкт-Петербург, улица Пейзажная, дом 10, строение 1, помещение 4Н	26.03.2021	
20	СПб, Ремесленная улица, дом 17 (ЖК "NEVA RESIDENCE")	197198, г. Санкт-Петербург, Ремесленная улица, дом 17	16.07.2021	
21	г. Санкт-Петербург, Октябрьская наб., д.102, корп.2, лит. И (ЖК "Октябрьская набережная")	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Народный вн.тер. Октябрьская наб., д.102, корп.2, лит. И	13.09.2021	
22	г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.145, корпус 4, строение 1, помещение 7Н (ЖК "Ручьи")	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Полюстрово вн.тер, Пискаревский пр., д.145, корпус 4, строение 1, помещение 7Н	10.12.2021	
23	г. Санкт-Петербург, Маршала Казакова ул., д.21, корп.2, лит.А	198096, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Юго-Запад вн.тер., Маршала Казакова ул., д.21,	27.12.2021	
24	г. Санкт-Петербург, Чкаловское вн.тер., ул. Красного Курсанта, д.19, литера А, помещ.201-207	г. Санкт-Петербург, Чкаловское вн.тер., Красного Курсанта ул., д.19, литера А, помещ.201-207	10.01.2022	02.12.2022
25	г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко, д.5, к.3, стр.1	193230, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ №54, Дыбенко	16.05.2022	24.10.2022
26	г. Санкт-Петербург, Фонарный пер., д.18, литера А	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Сенной, Фонарный пер., д.18, литера А	01.06.2022	
27	г. Санкт-Петербург, ул. Крыленко, дом 8 (участок 20 по ППТ)	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Народный, Крыленко ул., дом 8 (участок 20 по ППТ)	28.11.2022	
28	г. Санкт-Петербург, Петровский пр-кт, д.11, к.3, стр.1, помещ.24Н	197198, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский пр-кт, д.11, к.3, стр.1, помещ.24Н	07.12.2022	

29	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, п.Ковалево, участок 9	188641, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, п.Ковалево, участок 9	23.12.2022	
30	г. Санкт-Петербург, ул. Партизанская, д.5, лит. Б	195027, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Большая Охта, Партизанская ул., д.5, лит. Б	28.12.2022	

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

Средняя численность работающих за отчетный период составила: **609** человек.
Численность работающих на 31 декабря 2022г. : **690** человек.

В 2022 году произошли следующие изменения в Учетной политике:

1. Предприятие применяет ФСБУ 6/2020 "Основные средств", утв. приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н, начиная с отчетности за 2022 год. Сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, не пересчитываются (п.49 ФСБУ 6 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 пользования активом, арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течении срока аренды, порядок отражения, принятый до 01.01.2022 года не меняется.
По договорам операционной аренды порядок отражения в учете, принятый до 01.01.2022, не меняется, финансовая аренда на 01.01.2022 отсутствует.

2. Финансовые показатели деятельности

Таблица 2.1. Финансовые показатели деятельности организации

Формула расчёта	На 31.12.2022г.	На 01.01.2022г.	Рекоменд. значения (от и до)		Примечания
Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)					
капитал и резервы (стр.1300)/ валюта баланса (стр.1700)	0,24	0,25	0,5	0,7	Коэффициент концентрации собственного капитала характеризует долю собственности владельцев Общества в общей сумме авансированных средств. За 2022г. коэффициент изменился незначительно.
Коэффициент финансовой зависимости					
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	4,10	4,07	1,4	2,0	Коэффициент финансовой зависимости показывает зависимость Общества от привлеченных средств. За 2022г. коэффициент изменился незначительно.
Коэффициент соотношения заемных и собственных средств					
обязательства (стр.1400 + стр.1500)/ капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	3,10	3,07	0,7	1,0	Коэффициент соотношения заемных и собственных средств показывает сколько обязательств приходится на рубль собственного капитала. За 2022г. коэффициент изменился незначительно.
Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)					
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	2,34	2,83	2,0	2,0	Коэффициент текущей ликвидности характеризует способность Общества погашать краткосрочные обязательства. За 2022г. наблюдается снижение коэффициента, коэффициент превысил рекомендуемое значение, что характеризует высокую способность Общества погашать краткосрочные обязательства.
Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности					
(краткосрочная ДЗ из стр.1230 +фин. вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,23	0,50	0,8	1,0	За 2022г. коэффициент быстрой ликвидности снизился, находится ниже рекомендуемого значения, что свидетельствует о недостаточности высокооборотных активов для покрытия краткосрочных обязательств Общества.

Коэффициент абсолютной ликвидности					
(краткосрочные фин. вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,15	0,36	0,2	0,2	Коэффициент абсолютной ликвидности характеризует способность Общества погасить немедленно краткосрочны обязательства за счёт средств на счетах и финансовых вложений. Коэффициент незначительно отличается от рекомендуемого значения.
Коэффициент рентабельности основной деятельности					
прибыль от продаж стр.2200 / (затраты стр.2120 +стр.2210 +стр.2220 ОФР)	0,64	0,40	0,0	0,3	Коэффициент рентабельности основной деятельности характеризует эффективность использования ресурсов. Коэффициент превышает рекомендуемые значения, что свидетельствует об эффективности использования ресурсов Обществом.
Коэффициент устойчивости экономического роста					
чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал стр.1300 Баланс	0,86	0,85	0,4	0,6	Финансово-хозяйственная деятельность обеспечивает устойчивый экономический рост. Устойчивость увеличилась в отчётном году.

3. Бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет организации осуществляется ООО "ЛСР" в рамках договора на оказание услуг №11 от 01.02.2019г.

Инвентаризация имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена на 31.10.2022г. и 31.12.2022г.

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).

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

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

3.1.1. Наличие и движение нематериальных активов

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

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец года		
			На начало года			выбыло			убыток от обесценения (-)	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
			первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убытки от обесценения	поступило	первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации			
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2022 г. ¹ за 2021 г. ²	7 480 5 030	(3 657) (1 060)	836 2 450	- -	(3 004) (2 597)	- -	8 316 7 480	(6 661) (3 657)	
в т.ч. (вид НМА):											
товарные знаки		за 2022 г. ¹	320	(86)	-	-	(38)	-	320	(124)	
деловая репутация		за 2022 г. ¹	320	(48)	-	-	(38)	-	320	(86)	
прочие (сайт)		за 2022 г. ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	
		за 2022 г. ¹	7 160	(3 371)	836	-	(2 966)	-	7 996	(6 337)	
		за 2021 г. ²	4 710	(1 012)	2 450	-	(2 539)	-	7 160	(3 371)	

3.1.2. Нематериальные активы, полученные в пользование

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2022 г. ⁴	На 31 декабря 2020 г. ⁵
Нематериальные активы, полученные в пользование	5195	1 847 964	1 059 198
в т.ч. (вид НМА):			
товарные знаки		1 844 400	1 054 620
прочие (лицензии)		3 564	4 578

3.2. Основные средства

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

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

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 2022 году проведена проверка элементов амортизации на соответствие условиям использования объектов основных средств. По результатам такой проверки изменены сроки полезного использования основных средств в соответствии с фактическими условиями эксплуатации объектов.

В результате проверки элементов амортизации при переходе на ФСБУ 6/2020, в том числе сроков полезного использования основных средств произведено восстановление ранее начисленной амортизации по состоянию на 01.01.2022г. на сумму 32 093 тыс. руб. за счет нераспределенной прибыли.

У организации есть следующие основные средства, стоимость которых не погашается:

Земельные участки. Балансовая стоимость на 31.12.2022г. земельных участков, отраженных в составе доходных вложений: 25 778 тыс. руб.

3.2.1. Наличие и движение основных средств

Тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период				На конец года	
			первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶	поступило	выбыло объектов		начислена амортизация ⁶	переоценка		
						первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022 г.¹	1 038 186	(395 360)	48 501	(9 333)	6 177	(32 447)	-	1 077 354	(421 630)
	5210	за 2021 г.²	1 425 663	(418 402)	57 333	(444 810)	84 530	(61 488)	-	1 038 186	(395 360)
в т.ч. (по группам):											
Земли, здания и сооружения		за 2022 г. ¹	868 192	(285 292)	17 047	(-)	-	(24 303)	-	885 239	(309 595)
		за 2021 г. ²	1 270 205	(315 495)	24 587	(426 600)	72 125	(41 922)	-	868 192	(285 292)
Машины и оборудование		за 2022 г. ¹	74 037	(42 015)	22 099	(3 101)	1 668	(2 523)	-	93 055	(42 870)
		за 2021 г. ²	73 433	(43 218)	13 169	(12 545)	6 897	(5 694)	-	74 037	(42 015)
Транспортные средства		за 2022 г. ¹	17 993	(12 126)	-	(629)	629	(1 154)	-	17 364	(12 651)
		за 2021 г. ²	14 204	(10 447)	3 789	(-)	-	(1 679)	-	17 993	(12 126)
Прочие		за 2022 г. ¹	77 944	(55 927)	9 355	(5 603)	3 880	(4 467)	-	81 696	(56 514)
		за 2021 г. ²	67 821	(49 242)	15 788	(5 665)	5 508	(12 193)	-	77 944	(55 927)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	а 2022 г.¹	832 767	(58 742)	1 208 226	(1 188 492)	13 866	(56 666)	-	852 501	(101 542)
	5230	а 2021 г.²	1 736 966	(218 205)	552 053	(1 456 252)	213 438	(53 975)	-	832 767	(58 742)
в т.ч. (по группам):											
Земли, здания и сооружения		за 2022 г. ¹	830 186	(56 607)	1 208 226	(1 188 492)	13 866	(56 314)	-	849 920	(99 055)
		за 2021 г. ²	1 734 232	(216 346)	552 053	(1 456 119)	213 337	(53 598)	-	830 186	(56 607)
Машины и оборудование		за 2022 г. ¹	2 581	(2 135)	(-)	(-)	-	(352)	-	2 581	(2 487)
		за 2021 г. ²	2 714	(1 859)	(-)	(133)	101	(377)	-	2 581	(2 135)

3.2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец года
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п.	5240	за 2022 г.	-	1 256 727	(-)	(1 256 727)	-
	5250	за 2021 г.	1 635 154	608 853	(1 640 140)	(603 867)	-
в т.ч.:							
Земля, здания и сооружения		за 2022 г.	-	1 235 273	(-)	(1 235 273)	-
		за 2021 г.	1 633 556	583 224	(1 640 140)	(576 640)	-
Машины и оборудование		за 2022 г.	-	22 099	(-)	(22 099)	-
		за 2021 г.	-	7 650	(-)	(7 650)	-
Транспортные средства		за 2022 г.	-	3 789	(-)	(3 789)	-
		за 2021 г.	-	9 355	(-)	(9 355)	-
Прочие		за 2022 г.	-	14 190	(-)	(15 788)	-
		за 2021 г.	1 598	-	(-)	-	-

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

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		2021 г. 2	2022 г. 2
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	170	4 456
в т.ч.:			
Машины и оборудование		170	3 908
Прочие		-	548

3.2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г. 4	тыс. руб.	
			На 31 декабря 2021 г. 2	На 31 декабря 2020 г. 5
Переданные в операционную аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	965 126	965 126	1 413 993
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	1 410 741	1 427 254	1 994 216
Иное использование основных средств (заполн. др.)*	5286	242 173	-	-

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

3.2.5. Прочие внеоборотные активы

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2021 г. 2	На 31 декабря 2020 г. 5
Прочие активы по стр. 1190	5295	836	765
Баланса, всего:			
в т.ч.:			
Долгосрочные расходы будущих периодов		836	765

3.3. Финансовые вложения, денежные средства и эквиваленты

Организация применяет следующие способы оценки финансовых вложений при их выбытии:

- для активов, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из последней оценки;
- для активов, по которым не определяется текущая рыночная стоимость – по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

3.3.1. Наличие и движение финансовых вложений

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		поступило	Изменения за период			На конец года		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка ⁷		выбыло (погашено)	накопленная корректировка ⁷	наличие процентов (включая доведенные первоначальной стоимостью по номинальной)	текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка ⁷
Долгосрочные - всего	5301	за 2022 г.	99 049 (-)	(-)	29 390 (-)	(120 129)	-	-	-	8 310 (-)	(-)
	5311	за 2021 г.	1 587 020 (-)	(-)	666 656 (-)	(2 154 627)	-	-	-	99 049 (-)	(-)
в т.ч. (группа, вид)		за 2022 г.	520 (-)	(-)	7 790 (-)	(-)	-	-	-	8 310 (-)	(-)
<i>Пай и акции</i>		за 2021 г.	520 (-)	(-)	(-)	(-)	-	-	-	520 (-)	(-)
Предоставленные займы процентные		за 2022 г.	98 529 (-)	(-)	21 600 (-)	(120 129)	-	-	-	(-)	(-)
		за 2021 г.	1 586 500 (-)	(-)	666 656 (-)	(2 154 627)	-	-	-	98 529 (-)	(-)
Краткосрочные - всего	5305	за 2022 г.	3 049 424 (-)	(-)	596 892 (-)	(2 812 605)	-	-	-	833 711 (-)	(-)
	5315	за 2021 г.	852 697 (-)	(-)	2 436 301 (-)	(239 574)	-	-	-	3 049 424 (-)	(-)
в т.ч. (группа, вид)		за 2022 г.	(-)	(-)	(-)	(-)	-	-	-	(-)	(-)
<i>Векселя, кроме денежных эквивалентов</i>		за 2021 г.	(-)	(-)	(-)	(-)	-	-	-	(-)	(-)
Предоставленные займы процентные		за 2022 г.	2 161 627 (-)	(-)	434 700 (-)	(2 596 327)	-	-	-	2 161 627 (-)	(-)
		за 2021 г.	(-)	(-)	2 161 627 (-)	(-)	-	-	-	42 513 (-)	(-)
Приобретенные права требования		за 2022 г.	(-)	(-)	(-)	(-)	-	-	-	(-)	(-)
		за 2021 г.	(-)	(-)	(-)	(-)	-	-	-	(-)	(-)
<i>Пай</i>		за 2022 г.	887 797 (-)	(-)	119 679 (-)	(216 278)	-	-	-	791 198 (-)	(-)
		за 2021 г.	852 697 (-)	(-)	274 674 (-)	(239 574)	-	-	-	887 797 (-)	(-)
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022 г.	3 148 473 (-)	(-)	626 282 (-)	(2 932 734)	(-)	(-)	(-)	842 021 (-)	(-)
	5310	за 2021 г.	2 439 717 (-)	(-)	3 102 957 (-)	(2 394 201)	(-)	(-)	(-)	3 148 473 (-)	(-)

3.3.2. Денежные средства и эквиваленты

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г. ⁴	На 31 декабря 2021 г. ²	На 31 декабря 2020 г. ⁵
Краткосрочные депозиты	5335	390 000	0	1 586 000

3.3.3. Организации недоступны денежные средства (и денежные эквиваленты) в сумме:

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего:	5340	4 951 284	
в т.ч.			
<i>Обязательства по размеру неисплаченного остатка на расчетных счетах</i>		4 951 284	

3.3.4. В пользу организации открыты аккредитивы

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Получены аккредитивы	Переведены средства на счета эскроу	Получены денежные средства	Отованы аккредитивы	Остаток от на конец года	В т.ч. выполнены обязательства	Примечания (*)
Общая сумма:		2 461 624	20 258 481	(14 095 181)	(6 901 752)	(129 713)	1 593 459	-	
в т.ч.:									
по договорам долевого участия		2 461 624	20 258 481	(14 095 181)	(6 901 752)	(129 713)	1 593 459	-	
		-	-	-	-	-	-	-	

(*) Указаны использованные денежные средства по аккредитивам, обязательствам по которым исполнены

3.3.5. Движение средств дольщиков на счетах эскроу

Общество ведет деятельность по договорам участия в долевом строительстве с использованием в расчетах счетов эскроу.

Информация о движении денежных средств на открытых в пользу застройщика счетах эскроу для расчетов по договорам долевого участия представлена ниже:

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Внесены средства на счета эскроу	Возврат со счета эскроу	Раскрыты счета эскроу	Остаток от на конец года
Общая сумма:		29 743 059	35 668 532	(87 429)	(18 745 802)	46 578 360
в т.ч.:						
по договорам долевого участия		29 743 059	35 668 532	(87 429)	(18 745 802)	46 578 360

3.4. Запасы

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

товары отгруженные отражаются в бухгалтерской отчетности по фактической полной себестоимости;

оценка материалов при выбытии производится по средней себестоимости;

оценка товаров при реализации и ином выбытии производится по средней себестоимости, за исключением объектов недвижимости, оцениваемых при выбытии по себестоимости каждой единицы

3.4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец года		величина резерва под снижение стоимости
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	выбыло	себестоимость и стоимость ВНА	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	себестоимость	
Запасы - всего									
за 2022 г. ¹	5400	106 255 117	(-)	52 684 485	(33 725 215)	-	101 135	(-)	125 214 387
за 2021 г. ²	5420	100 201 244	(101 135)	56 128 158	(50 074 285)	-	101 135	(-)	106 255 117
в т.ч.: (группа, вид)									
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2022 г.	213 666	(-)	376 993	(32 846)	-	-	(-)	339 537
за 2021 г.		55 461	(-)	263 003	(32 225)	-	-	(-)	213 666
затраты в незавершенном производстве	за 2022 г.	73 989 772	(-)	48 690 649	(1 393 696)	-	-	(-)	96 450 494
за 2021 г.		68 760 839	(-)	43 509 888	(2 648 833)	-	-	(-)	73 989 772
земельные участки под застройку	за 2022 г.	10 310 589	(-)	2 027 423	(49 675)	-	-	(-)	6 492 117
за 2021 г.		5 595 250	(-)	8 916 803	(53 938)	-	-	(-)	10 310 589
готовая продукция и товары для перепродажи	за 2022 г.	21 537 076	(-)	18 995	(26 346 046)	-	-	(-)	21 904 201
за 2021 г.		25 725 304	(101 135)	1 694 433	(42 165 294)	-	-	(-)	21 537 076
товары отгруженные	за 2022 г.	202 502	(-)	1 174 626	(5 509 092)	-	-	(-)	44 587
за 2021 г.		62 888	(-)	1 597 256	(5 027 430)	-	-	(-)	202 502

расходы будущих периодов	за 2022 г.		за 2021 г.		за 2020 г.	
	1 512 (	6 965 (	1 512 (	5 026) (	3 451 (-) (
прочие запасы и затраты	1 502 (	2 929 (	- (	(2 719) (	- ) (	1 512 (
	- (	388 834 (	- (	(388 834) (-) (-) (
	- (	143 846 (	- (	(143 846) (-) (-) (

3.4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2021 г. ²	На 31 декабря 2020 г. ⁵
Запасы, находящиеся в залоге по договору, - всего	5445	322 387	-
в т.ч.: (группа, вид)			
земельные участки под застройку		322 387	-

3.4.3. Расходы будущих периодов

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2021 г. ²	На 31 декабря 2020 г. ⁵
Расходы будущих периодов в составе запасов	5460	1 512	1 302
в т.ч.: (группа, вид)			
страховые полисы	код 000000024	554	756
программы	код 000000029	958	546

3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, заемные средства

3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец года		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	погашение	выбыло	списание на финансовый результат ⁶	изменение резерва	перевод из долго в краткосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего:	5501	за 2022 г. ¹	4 237 081 (	- ) (	9 335 070 (	- ) (	(96 113) (	- ) (	- ) (	(5 518 291) (	12 451 268 (-) (
	5521	за 2021 г. ²	2 658 204 (	- ) (	6 396 387 (	- ) (	(45 207) (	- ) (	- ) (	(278 782) (	8 730 602 (-) (
в т.ч. (вид)												
покупатели		за 2022 г. ¹	1 024 707 (	- ) (	133 835 (	- ) (	(92 855) (	- ) (	- ) (	(179 188) (	886 499 (-) (
		за 2021 г. ²	12 777 (	- ) (	1 115 584 (	- ) (	(45 207) (	- ) (	- ) (	(58 447) (	1 024 707 (-) (
авансы выданные		за 2022 г. ¹	3 206 013 (	- ) (	2 146 975 (	- ) (	- ) (	- ) (	- ) (	(1 401 449) (	3 951 539 (-) (
		за 2021 г. ²	2 639 732 (	- ) (	780 921 (	- ) (	- ) (	- ) (	- ) (	(214 640) (	3 206 013 (-) (
задолженность держателей		за 2022 г. ¹	4 493 521 (	- ) (	7 022 975 (	- ) (	- ) (	- ) (	- ) (	(3 937 508) (	7 578 988 (-) (
		за 2021 г. ²	- ) (	- ) (	4 493 521 (	- ) (	- ) (	- ) (	- ) (	- ) (	4 493 521 (-) (
прочие		за 2022 г. ¹	6 361 (	- ) (	31 285 (	- ) (	(3 258) (	- ) (	- ) (	(146) (	34 242 (-) (
		за 2021 г. ²	5 695 (	- ) (	6 361 (	- ) (	- ) (	- ) (	- ) (	(5 695) (	6 361 (-) (
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510	за 2022 г. ¹	48 205 923 (	106 679) (	63 108 008 (	- ) (	(56 881 519) (	- ) (	(63 050) (	5 518 291 (	59 950 703 (	169 729) (
	5530	за 2021 г. ²	30 526 669 (	161 074) (	73 433 146 (	- ) (	(56 032 660) (	(14) (	54 395 (	278 782 (	48 205 923 (	106 679) (
в т.ч.												
покупатели		за 2022 г. ¹	3 873 295 (	1 080) (	13 602 088 (	- ) (	(15 813 014) (	- ) (	1 050 (	179 188 (	1 841 557 (	30) (
		за 2021 г. ²	2 15 839 (	1 260) (	16 526 716 (	- ) (	(12 927 707) (	- ) (	180 (	58 447 (	3 873 295 (	1 080) (

авансы выданные	за 2022 г. 1	5 399 230	(62 356)	6 159 669	-	(7 850 288)	(-)	1 401 449	5 110 060	(108 406)
	за 2021 г. 2	5 180 062	(104 619)	13 203 193	-	(13 198 651)	(14)	214 640	5 399 230	(62 356)
задолженность дебиторов	за 2022 г. 1	38 606 471	(68)	43 132 653	-	(33 051 913)	(-)	3 937 508	52 624 719	(68)
за 2021 г. 2	24 951 791	(68)	43 542 637	-	(29 887 947)	(-)	(-)	38 606 471	38 606 471	(68)
прочие	за 2022 г. 1	326 927	(43 175)	213 598	-	(166 304)	(-)	146	374 367	(61 225)
за 2021 г. 2	178 977	(55 127)	160 610	-	(18 355)	(-)	(-)	5 695	326 927	(43 175)
Итого	за 2022 г. 1	52 443 004	(106 679)	72 443 078	-	(56 977 632)	(-)	(63 050)	72 401 971	(169 729)
за 2021 г. 2	33 184 873	(161 074)	79 829 533	-	(56 077 867)	(14)	(-)	54 395	56 936 525	(106 679)

В составе краткосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2022г. составляют 5 001 654 тыс. руб.

В составе долгосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2022г. составляют 5 951 539 тыс. руб.

3.5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г. 4		На 31 декабря 2021 г. 2		На 31 декабря 2020 г. 5		тыс. руб.
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	
Всего	5540	169 729	-	106 679	-	161 074	-	-
в т.ч.: (вил)								
покупатели		30	-	1 080	-	1 260	-	-
авансы выданные		108 406	-	62 356	-	104 619	-	-
задолженность дебиторов		68	-	68	-	68	-	-
прочие		61 225	-	43 175	-	55 127	-	-

3.5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец года	тыс. руб.
				поступление в результате хозяйственных операций (сумма долга по ссудам)	погашение	выбыло	перевод из долгосрочную в краткосрочную задолженность		
			1	2	3	4	5	6	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022 г. 1	64 044 910	30 400 110	-	(61 096)	(-)	(40 051 790)	54 332 134
за 2021 г. 2	5571	за 2021 г. 2	49 482 178	39 806 877	-	(2 150 598)	(-)	(23 093 547)	64 044 910
в т.ч.: (вил)									
средства дебиторов		за 2022 г. 1	61 910 708	29 894 258	-	(-)	(-)	(39 308 394)	52 496 372
за 2021 г. 2		за 2021 г. 2	47 110 434	37 675 330	-	(-)	(-)	(22 875 056)	61 910 708
перевод поставщиков		за 2022 г. 1	2 045 059	497 944	-	(14 296)	(-)	(711 642)	1 817 065
за 2021 г. 2		за 2021 г. 2	2 359 788	2 052 993	-	(2 149 231)	(-)	(218 491)	2 045 059
авансы полученные		за 2022 г. 1	89 143	6 419	-	(46 800)	(-)	(31 754)	17 008
за 2021 г. 2		за 2021 г. 2	11 956	78 554	-	(1 367)	(-)	(-)	89 143
прочие		за 2022 г. 1	-	1 489	-	(-)	(-)	(-)	1 489
за 2021 г. 2		за 2021 г. 2	-	-	-	(-)	(-)	(-)	-

Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022 г. ¹	28 343 921	65 694 179	548	(76 759 263)	(104 870)	743 396	17 917 911
	5580	за 2021 г. ²	32 000 426	66 537 407	2 629	(70 414 980)	(52)	218 491	28 343 921
в т.ч.: (взв.)									
поставщики и подрядчики		за 2022 г. ¹	4 288 570	50 301 240	-	(48 780 606)	(-)	711 642	6 520 846
задолженность перед персоналом организации		за 2021 г. ²	3 995 672	51 545 292	-	(51 470 885)	(-)	218 491	4 288 570
		за 2022 г. ¹	-	1 048 025	-	(1 048 025)	(-)	-	-
		за 2021 г. ²	-	797 291	-	(797 291)	(-)	-	-
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		за 2022 г. ¹	-	371 311	-	(329 325)	(-)	-	41 986
		за 2021 г. ²	-	210 568	-	(210 568)	(-)	-	-
задолженность по налогам и сборам		за 2022 г. ¹	1 450 330	3 975 980	548	(4 734 443)	(-)	-	692 415
авансы полученные		за 2021 г. ²	281 956	4 279 603	2 629	(3 113 858)	(-)	-	1 450 330
		за 2022 г. ¹	671 849	2 240 832	-	(2 513 994)	(1)	31 754	430 440
задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов		за 2021 г. ²	313 943	5 969 981	-	(5 612 070)	(5)	-	671 849
		за 2022 г. ¹	11 132 869	7 500 000	-	(18 074 474)	(-)	-	558 395
кроме кредиторов		за 2021 г. ²	15 647 918	3 700 000	-	(8 215 049)	(-)	-	11 132 869
		за 2022 г. ¹	10 800 303	256 791	-	(1 278 396)	(104 869)	-	9 673 329
		за 2021 г. ²	11 760 937	34 672	-	(995 259)	(47)	-	10 800 303
Итого	5550	за 2022 г. ¹	92 388 831	96 094 289	548	(76 820 359)	(104 870)	x	72 250 045
	5570	за 2021 г. ²	81 482 604	106 344 284	2 629	(72 565 578)	(52)	x	92 388 831

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец года
				поступление		погашение	выбыло	перевод из долгосрочную в краткосрочную задолженность	Остаток	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) ^у	применяющихся процентов, штрафов и иных санкций ^у						списание на финансовый результат^{у}	6
1	2	3	4	5	6	7	8			
средства		за 2022 г. ¹	33 887 494	19 998 371	-	(35 906 294)	(-)	39 308 394	57 287 965	
долг		за 2021 г. ²	49 647 819	10 373 590	-	(49 008 781)	(190)	22 875 056	33 887 494	
Итого	5575	за 2022 г. ¹	33 887 494	19 998 371	-	(35 906 294)	(-)	39 308 394	57 287 965	
	5576	за 2021 г. ²	49 647 819	10 373 590	-	(49 008 781)	(190)	22 875 056	33 887 494	

3.5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	тыс. руб.		
	На 31 декабря 2022 г. 4	На 31 декабря 2021 г. 2	На 31 декабря 2020 г. 5
Код			
5580		7 432 869	10 647 918
Всего			
в т.ч.:			
задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов		7 432 869	10 647 918

3.5.5. Заёмные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организация привлекает заёмные средства.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Изменения за период		Остаток на конец года		В т.ч. долгосрочные
			Поступление	Курсовая разница (положительная "++", отрицательная "-")	Возвращено	Итого	
Всего заёмных средств	5590	15 849 336	34 375 615	-	(19 070 695)	31 154 256	15 958 779
в т.ч.:							
Займы полученные	5591	-	1 300 696	(	-	1 300 696	1 300 696
Кредиты полученные	5592	15 849 336	33 074 919	(	(19 070 695)	29 853 560	15 195 477
Заёмные средства, доступные по условиям договоров	5594	15 860 047	61 977 710	(	(30 014 303)	47 823 454	44 956 139
Займы, неотозвученные по сравнению с условиями договора займа		-	1 300 000	(	(1 300 696)	199 304	199 304
Кредиты, неотозвученные по сравнению с условиями кредитного договора		15 860 047	60 477 710	(	(28 713 607)	47 624 150	2 867 315

Финансирование хозяйственной деятельности организации осуществляется также путём эмиссии векселей и облигаций.

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	
Выданные векселя,	5495	-	136 169	-	(136 169)	-	-
в т.ч. прочие		-	136 169	(	(136 169)	-	-

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. заёмом	Остаток на конец года
Проценты по займам	5497	-	-	60 762	-	-	60 762
Проценты по кредитам	5498	235	6 850	588 517	-	(594 544)	1 058
ИТОГО проценты к уплате:	5499	235	6 850	649 279	-	(594 544)	61 820

3.6. Доходы и расходы

3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	Код	тыс. руб.				Комментарий к изменениям
		2021 г.	2022 г. 1	Изменение	Рост связан с увеличением объема продаж объектов недвижимости в рамках сделок по договорам купли-продажи.	
Реализация жилых помещений	5601	2 761 243	3 861 326	1 100 083	Рост связан с увеличением объема продаж объектов недвижимости в рамках сделок по договорам купли-продажи.	
Реализация нежилых помещений	5602	389 644	824 235	434 591	Рост связан с увеличением объема продаж объектов недвижимости в рамках сделок по договорам купли-продажи.	
Вознаграждение застройщика по производственным помещениям	5603	996 970	698 366	- 298 404	Снижение связано с уменьшением объема продаж объектов недвижимости в рамках сделок по договорам долевого участия из-за увеличения сделок по приобретению готовых объектов недвижимости в рамках договоров купли-продажи.	
Вознаграждение застройщика по непроизводственным помещениям	5604	16 869 536	16 205 361	- 664 175	Снижение связано с уменьшением объема продаж объектов недвижимости в рамках сделок по договорам долевого участия из-за увеличения сделок по приобретению готовых объектов недвижимости в рамках договоров купли-продажи.	
Затраты на строительство (средства дольщиков, направленные на цели ФЭ)	5605	30 952 647	18 773 184	- 12 179 463	Снижение связано с уменьшением объема продаж объектов недвижимости в рамках сделок по договорам долевого участия из-за увеличения сделок по приобретению готовых объектов недвижимости в рамках договоров купли-продажи.	
Операции по инвестиционным договорам	5607	-	89 470	89 470	В 2022г. Общество передало введенный объект строительства Заказчику. В 2021г. передача объектов в рамках инвестиционных договоров отсутствовала.	
Услуги управления	5606	13 778	34 075	20 297	Рост связан с увеличением объектов в рамках договоров управления проектами.	
Итого:	5609	51 983 818	40 486 217	- 11 497 601		

3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

Расходы по обычным видам деятельности включают себестоимость продаж (счет учета 90.02 "Себестоимость продаж") и коммерческие расходы (счет учета 90.07 "Расходы на продажу"). Управленческие расходы учитываются на сч.26 "Общехозяйственные расходы (подлежащие распределению)" без распределения по объектам строительства. По завершении расчетного периода (месяца) расходы, накопленные на сч. 26 распределяются пропорционально: затратам на строительство, учтенным на сч. 08.33.1 (распределение на сч. 08.33.2), 08.33.4 (распределение на сч. 08.33.4) и затратам по сч. 20.01.2 (распределение на сч. 20.01.2).

Наименование показателя	Код	тыс. руб.				Комментарий к изменениям
		2021 г.	2022 г. 1	Изменение	Изменения связаны с увеличением использования давальческого сырья в 2022г.	
Материальные затраты	5610	93 334	248 411	155 077	Изменения связаны с увеличением использования давальческого сырья в 2022г.	
Расходы на оплату труда	5620	794 823	1 043 153	248 330	Изменения связаны с индексацией заработной платы и увеличением численности сотрудников.	
Отчисления на социальные нужды	5630	210 275	271 396	61 121	Изменения связаны с индексацией заработной платы и увеличением численности сотрудников.	
Амортизация	5640	61 304	63 171	1 867	Изменения незначительны, связаны с выбытием внеоборотных активов.	
Прочие затраты	5650	37 438 500	51 274 284	13 835 784		
Итого по элементам	5660	38 598 236	52 900 415	14 302 179		
Изменения остатков (прирост (-), уменьшение (+); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	- 1 354 361	- 26 909 080		
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	37 243 875	24 636 974	- 12 606 901		

Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы

В отчетном году организация не осуществляла существенные мероприятия природоохранного назначения.

3.6.3. Прочие доходы		тыс. руб.	
Наименование показателя	Код	2022 г. 1	2021 г. 2
Проценты к получению	5692	1 041 436	1 162 127
Арендная плата к получению		76 127	131 275
Восстановление резервов		36 525	124 916
Возмещение убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств		32 500	19
Прибыль от выбытия основных средств		728 218	1 614 480
Судебные дела		-	2 757
Поступления от выбытия прочих активов, в т.ч. паев в ГСК		6 589 723	11 894 624
Доходы по завершенным объектам		141 310	650 703
Суммы списания кредиторской задолженности		104 870	242
Штрафы, пени, неустойки, возмещение убытков		42 539	10 111
Иные поступления		1 527	269
Прибыль прошлых лет		76 049	34 620
Итого:	5690	8 870 824	15 626 143

3.6.4. Прочие расходы		тыс. руб.	
Наименование показателя	Код	2022 г. 1	2021 г. 2
Стоимость проданных (списанных) основных средств		3 699	1 602 988
Выбытие прочих активов, в т.ч. паев в ГСК		6 419 904	9 109 518
Передача зем.уч. объектов инженер и соц. инфраструктуры		-	296 327
Налоги		273 544	191 017
Проценты к уплате	5693	6 851	233 260
Штрафы, пени, неустойки		31 981	6 500
Суммы списания дебиторской задолженности		-	15
Начисления резервов		143 528	57 789
Расходы по завершенным объектам		1 054 824	2 630 512
По оплате банковских услуг		6 888	25 404
Убытки прошлых лет		210 592	70 972
Прочие расходы		136 823	134 146
Госпошлина		36 951	36 419
Благотворительность		31 338	50 584
Итого:	5695	8 356 923	14 445 651

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

Наименование показателя		тыс. руб.	
Код	На 31 декабря 2022 г. 4	На 31 декабря 2021 г. 2	На 31 декабря 2020 г. 5
	3 118	2 085	3 939
Всего			

3.7. Оценочные обязательства

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток от на конец года
Оценочные обязательства	5700	65 250	244 209	(194 936)	(7 857)	106 666
в т.ч.:						
резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	34 818	113 002	(93 121)	-	34 699
резерв по незавершённым судебным делам	5704	16 371	77 288	(44 723)	-	48 936
в т.ч. обязательства по будущему демонтажу и утилизации основных средств		-	367	-	-	367
резерв предстоящих расходов		14 061	53 552	(57 092)	(7 857)	2 664

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

тыс. руб.

Истец	Дата иска	Предмет иска	Сумма иска, тыс. руб.	Предполагаемы и срок исполнения	Резерв на начало периода	Начислен резерв за отчётный год	Погашен резерв (-)		Резерв на конец периода	Вероятность выигрыша организации и в %	Дополнительная информация, в т.ч. о встречных исках
							в связи с выигрышем	в связи с проигрышем			
Физические лица - дольщики, покупатели недвижимости	2020	о взыскании стоимости устранения недостатков, неустойки, морального вреда, штрафа, дополнительных расходов	2 661	2021	2 661	-	(349)	(2 312)	-	49%	Судебное дело окончено.
Физические лица - дольщики, покупатели недвижимости	2021-2022	о взыскании стоимости устранения недостатков, неустойки, морального вреда, штрафа, дополнительных расходов	172 269	2023	13 709	77 289	(34 065)	(7 997)	48 936	49%	Судебные дела не окончены.
ИТОГО:	X	X	174 930	X	16 371	77 289	(34 414)	(10 309)	48 936	X	X

3.8. Обеспечения обязательств

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря			Срок действия обязательства на отчетную дату
		2022 г. 4	2021 г. 2	2020 г. 5	
Полученные - всего	5800	460 969	880 298	268 181	
в т.ч. (вид)					
полученные поручительства		460 969	880 298	268 181	
Выданные - всего	5810	16 676 032	8 972 052	16 764 158	
в т.ч. (вид)					
выданные поручительства		5 843 309	8 761 219	16 764 158	
в т.ч. существующие:					
Общество отвечает перед АО "Россельхозбанк" по обязательствам следующих должников:		-	1 750 000	9 757 847	
ООО "ЛСР. Объект-М"		-	1 750 000	3 650 000	12.11.2021
АО «ЛСР. Недвижимость-М»		-	-	3 300 000	29.10.2021
АО «ЛСР. Недвижимость-М»		-	-	1 002 789	24.06.2022
АО «ЛСР. Недвижимость-М»		-	-	1 803 058	10.12.2021
Общество отвечает перед ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК" по обязательствам следующих должников:		5 843 509	7 011 219	7 006 311	
ПАО "Группа ЛСР"		5 843 509	7 011 219	7 006 311	26.05.2023
основные средства, переданные под залог		2	-	-	
в т.ч. существующие:					
Общество отвечает перед АО "Россельхозбанк" в обеспечении кредитных обязательств Общества		2	-	-	
залог прочих активов (земельные участки, здания и строения на них)		10 832 521	210 833	-	
Общество отвечает перед АО "Россельхозбанк" по обязательствам следующих должников:		10 832 521	210 833	-	
В обеспечении кредитных обязательств Общества (залог земельных участков)		10 832 521	210 833	-	2024-2029

4. Налог на прибыль

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

Условный расход по налогу на прибыль организации за отчетный период:

3 272 629 тыс. руб.

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

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

Наименование показателя	Код	2022 г., тыс. руб.		2021 г., тыс. руб.	
		Разницы	ПНР (ПНД)	Разницы	ПНР (ПНД)
1	2	3	4	5	6
Постоянные налоговые разницы и ПНР (ПНД) за период	51001	249 112	49 822	414 291	82 858

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

Наименование показателя	Код	2022 г., тыс. руб.		2021 г., тыс. руб.	
		Разницы	Активы / обязательства	Разницы	Активы / обязательства
1	2	3	4	5	6
Налогооблагаемые временные разницы (ОНО) за период	51002	(196 073)	(39 215)	(238 689)	(47 738)
Вычитаемые временные разницы (ОНА) за период	51003	(120 592)	(24 118)	304 456	60 891
Отложенный налог на прибыль за период	51004	x	(63 333)	x	13 153
Налогооблагаемые временные разницы (ОНО) по восстановленной амортизации	51005	(32 093)	(6 419)	x	-

Примечание. Знак отложенного налога на прибыль совпадает со знаком в отчёте 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	Код	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Убыток от реализации амортизируемого имущества	1	16 927	17 457	11 286
Основные средства кроме лизинга (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	2	510	810	1 008
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	3	1	1	1

Доходные вложения в материальные ценности	4	4	7	4
Незавершённое производство и готовая продукция	5	47 326	17 637	4 655
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	6	33 940	21 209	32 052
Резерв на предстоящую оплату отпусков	7	10 940	6 964	4 914
Резерв под снижение стоимости материальных ценностей	8	-	-	20 227
Резерв по незавершенным судебным делам	9	9 787	3 274	1 492
Товары отгруженные	10	21 983	98 251	29 080
Оценочные обязательства по будущему демонтажу, утилизации основного средства	11	73	-	-
ИТОГО:	51010	141 491	165 610	104 719

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	Код	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Основные средства кроме лизингового имущества (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	1	6 435	1 093	781
Незавершённое производство и готовая продукция	2	26 677	20 033	26 316
Товары отгруженные	3	112 335	78 848	25 139
Доходные вложения в материальные ценности	4	160	-	-
ИТОГО:	51020	145 607	99 974	52 236

5. Чистые активы

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

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Уставный капитал	51101	6 770 551	6 770 551	6 770 551
Чистые активы	51102	51 984 013	46 422 886	37 491 711

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.	ПАО "Группа ЛСР"	основное общество	99,9985%
2.	Молчанов Андрей Юрьевич	бенефициарный владелец	50,10%

В 2022г. операции с бенефициарным владельцем Молчановым Андреем Юрьевичем не осуществлялись.

Таблица 6.1.2. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022 тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2021 тыс. руб.
Договор займа №06-ЛЗ/2022 от 22.06.2022	ПАО "Группа ЛСР"	1 300 696	30.12.2029	-
	ИТОГО:	1 300 696		-

Таблица 6.1.3. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2022 г. тыс. руб.	2021 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	1 846 530	1 607 858
	ИТОГО:	1 846 530	1 607 858
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	60 762	-
	ИТОГО:	60 762	-
Проценты к уплате в составе прочих расходов	ПАО "Группа ЛСР"	-	233 148
	ИТОГО:	-	233 148

Таблица 6.1.4. Поручительства

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022 тыс. руб.	31.12.2021 тыс. руб.
Поручительства выданные третьим лицам за связанную сторону	ПАО "Группа ЛСР"	5 843 509	7 011 219
	ИТОГО:	5 843 509	7 011 219

Таблица 6.1.5. Распределение прибыли между участниками

Показатель	Связанная сторона	2022 г. тыс. руб.	2021 г. тыс. руб.
Объявленные дивиденды (доля прибыли к распределению между контролирующими лицами)	ПАО "Группа ЛСР"	7 499 888	3 699 945
	ИТОГО:	7 499 888	3 699 945

Таблица 6.1.6. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2021 тыс. руб.
Дивиденды	ПАО "Группа ЛСР"	558 395	-	558 395	11 132 647
Приобретение товаров, работ, услуг		185 739	-	185 739	1 545
Капитализированные проценты		60 762	60 762	-	-
ИТОГО:		804 896	60 762	744 134	11 134 192

6.2. Лица, контролируемые организацией

В настоящем разделе раскрываются операции с юридическими лицами, контролируемые организацией.

Таблица 6.2.1. Доля участия в связанных сторонах

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, % 31.12.2022
1	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Простор"	дочернее общество	99,90%
2	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"	дочернее общество	99,99%

Таблица 6.2.2. Финансовые вложения в контролируемые лица

Показатель	Связанная сторона	% владения	31.12.2022 тыс. руб.	31.12.2021 тыс. руб.
Инвестиции в уставный капитал	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Простор"	99,90%	10	10
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"	99,99%	8 300	510
	ИТОГО:	-	8 310	520
Займы выданные	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Простор"	99,90%	-	823 900
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"	99,99%	-	1 436 257
	ИТОГО:	-	-	2 260 157

Таблица 6.2.3. Доходы от контролируемых лиц

Показатель	Связанная сторона	2022 г. тыс. руб.	2021 г. тыс. руб.
Выручка (без НДС)	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Простор"	292	-
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"	3 240	-
	ИТОГО:	3 532	-
Проценты к получению	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Простор"	34 272	41 139
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"	46 429	74 736
	ИТОГО:	80 701	115 875
Прочие доходы	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"	2 093 916	143 024
	ИТОГО:	2 093 916	143 024

Таблица 6.2.4. Расходы и закупки от контролируемых лиц

Показатель	Связанная сторона	2022 г. тыс. руб.	2021 г. тыс. руб.
Приобретение финансовых вложений	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"	7 790	-
	ИТОГО:	7 790	-

Таблица 6.2.5. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365)	Краткосрочная часть (<365)	31.12.2021 тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Простор"	50	-	50	-
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"	1 250	-	1 250	-
	ИТОГО:	1 300	-	1 300	-
Проценты к уплате в составе прочих расходов	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Простор"	-	-	-	44 219
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"	-	-	-	77 351
	ИТОГО:	-	-	-	121 570
Прочие доходы	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"	498 351	-	156 717	156 717
	ИТОГО:	498 351	-	156 717	156 717

6.3. Лица, входящие в Группу ЛСР

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

Все предприятия, входящие в состав Группы ЛСР, являются связанными (п.7 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах») как лица, контролируемые одним и тем же лицом (ПАО «Группа ЛСР»). В настоящем разделе раскрываются информация о связанных сторонах, входящих в состав Группы ЛСР, кроме информации, отражённой в Разделах 6.1 и 6.2.

Таблица 6.3.1. Предприятия Группы ЛСР

№	Связанная сторона
1	АО "СКВ СПб"
2	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"
3	АО "А Плюс Естейт"
4	ООО "ЛСР"
5	АО "ЛСР. Базовые"
6	ООО "ЛСР-Строй"
7	ООО "ЛСР. Стеновые"
8	ООО "Смольный Квартал"
9	АО "Стройкорпорация"
10	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"
11	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. ЛО"
12	АО "ЛСР. Краны-СЗ"
13	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР"
14	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 "Специализированный застройщик "ЛСР"	26 667	13 778
	АО "А Плюс Естейт"	89 470	-
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. ЛО"	2 626	-
	АО "СКВ СПб"	1 250	-
	ИТОГО:	120 013	13 778
Прочие доходы	АО "СКВ СПб"	3 550 118	2 543
	АО "А Плюс Естейт"	5 323	3 189 313
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР"	-	729 536
	АО "Стройкорпорация"	17	100
	ООО "ЛСР-Строй"	-	4 182
	АО "ЛСР. Базовые"	567	-
	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	-	290
	ООО "ЛСР. Энерго"	5	1
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. ЛО"	-	33 333
ИТОГО:	3 556 030	3 959 298	

Таблица 6.3.3. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2022 г. тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	2021 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	352 807	-	352 807	252 866
	АО "А Плюс Естейт"	84 522	-	84 522	65 492
	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	20 000 184	-	20 000 184	17 316 705
	ООО "ЛСР-Строй"	417 071	-	417 071	216 732
	АО "ЛСР. Краны-СЗ"	-	-	-	161
	АО "ЛСР. Базовые"	1 118	-	1 118	1 118
	ООО "ЛСР. Стеновые"	2 259	-	2 259	380
	ИТОГО:	20 857 961	-	20 857 961	17 853 454
Прочие расходы	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	104 526	-	104 526	313
	ООО "ЛСР-Строй"	-	-	-	19 199
	АО "А Плюс Естейт"	-	-	-	5 219
	ООО "ЛСР. Стеновые"	-	-	-	101
	ИТОГО:	104 526	-	104 526	24 832

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	АО "СКВ СПб"	1 247 275	-	1 247 275	254
	АО "А Плюс Естейт" (задолженность по уплате инвест. договора)	257 085	-	257 085	-
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР"	2 800	-	2 800	2 000
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. ЛО"	1 000	-	1 000	-
	ИТОГО:	1 508 160	-	1 508 160	2 254
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "А Плюс Естейт"	737	-	737	-
	ООО "ЛСР-Строй"	364 457	-	364 457	-
	ИТОГО:	365 194	-	365 194	-
Прочие расходы	АО "ЛСР. Базовые"	116	-	116	233
	ООО "ЛСР. Стронтельство- СЗ"	11 326	-	11 326	9 900
	АО "А Плюс Естейт"	-	-	-	3 239 721
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. ЛО"	40 285	-	40 285	40 000
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР"	759 889	759 610	279	773 456
	ООО "ЛСР. Энерго"	-	-	1	1
	АО "СКВ СПб"	27 364	-	27 364	-
	ООО "ЛСР-Строй"	1 514	-	-	-
	ИТОГО:	840 494	759 610	79 371	4 063 311

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	ООО "ЛСР"	17 937	-	17 937	11 019
	АО "А Плюс Естейт"	2 170	-	2 170	1 256
	ООО "ЛСР. Строительство- СЗ"	4 200 211	-	4 200 211	2 238 326
	АО "ЛСР. Базовые"	225 425	225 425	-	225 425
	ООО "ЛСР. Стеновые"	216	-	216	216
	ООО "ЛСР-Строй"	134 013	-	134 013	-
	ИТОГО:	4 579 972	225 425	4 354 547	2 476 242
Прочие доходы	ООО "Смольный Квартал" (соглашение об уступке требования)	42 830	-	42 830	42 830
	АО "А Плюс Естейт"	38	-	38	39
	АО "Стройкорпорация"	687	-	687	687
	ИТОГО:	43 555	-	43 555	43 556
Приобретение финансовых вложений	ООО "Смольный Квартал"	1 617 341	-	1 617 341	2 872 341
	ИТОГО:	1 617 341	-	1 617 341	2 872 341
Дивиденды	АО "СКВ СПб"	-	-	-	74
	ООО "ЛСР"	-	-	-	148
	ИТОГО:	-	-	-	222

Таблица 6.3.6. Распределение прибыли между участниками

Показатель	Связанная сторона	2022 г.	2021 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Объявленные дивиденды (доля прибыли к распределению между контролирующими лицами)	АО "СКВ СПб"	38	19
	ООО "ЛСР"	75	37
	ИТОГО:	113	56

Таблица 6.3.7. Поручительства

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022 тыс. руб.	31.12.2021 тыс. руб.
Поручительства выданные	ООО "ЛСР. Объект-М"	-	1 750 000
	ИТОГО:	-	1 750 000

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
2	АО "НПО "РЕКОНСТРУКЦИЯ"	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.
Прочие доходы	ООО "Вертикаль"	9 369	5 331
	ИТОГО:	9 369	5 331

Таблица 6.4.3. Расходы и закупки от лиц, связанных через акционеров Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2022 г. тыс. руб.	2021 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "НПО "РЕКОНСТРУКЦИЯ"	-	2 077
	ООО "Вертикаль"	1 750	7 385
	ИТОГО:	1 750	9 462

Таблица 6.4.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2021
		тыс. руб.			тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	ООО "Вертикаль"	862	-	862	666
	ИТОГО:	862	-	862	666
Прочие доходы	ООО "Вертикаль"	304	-	304	354
	ИТОГО:	304	-	304	354

6.5. Основной управленческий персонал

Под основным управленческим персоналом организации понимаются генеральный директор, его заместители, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации.

Таблица 6.5. Основной управленческий персонал

№	Основной управленческий персонал	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения	50 854
	ВСЕГО:	50 854

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.

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.

7.1.1. 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 покупателей и финансовыми вложениями.

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

7.1.2.1. Торговая дебиторская задолженность

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

Наименование показателя	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Внутренние продажи (в пределах РФ)	2 728 026	4 896 922

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

В тыс.руб.	на 31.12.2022	Обесценение на 31.12.2022	на 31.12.2021	Обесценение на 31.12.2021
Непросроченная	72 232 242	-	56 829 846	-
Просроченная свыше 180 дней	169 729	169 729	106 680	106 680
	72 401 971	169 729	56 936 526	106 680

Убыток от обесценения на 31 декабря 2022 года относится к нескольким покупателям, которые не могут погасить свою задолженность ввиду ухудшения финансового положения и неплатежеспособности этих покупателей.

Общество создает резерв под обесценение, который отражает его оценку убытков в отношении дебиторской задолженности и вложений. Этот оценочный резерв представляет собой убыток, относящийся к рискам, являющимися значительными по отдельности.

Сумма обесцененной торговой дебиторской задолженности в составе резерва по сомнительным долгам на отчетную дату составляла 30 тыс.руб.

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

Наименование показателя	Изменение суммы резерва (тыс. руб.)	
	за 2022 год	за 2021 год
Баланс на начало периода	106 680	161 074
Увеличение резерва за период	66 239	34 799
Уменьшение резерва за счет списания долга	1 079	85 699
Восстановление резерва (погашение долгов)	2 111	3 494
Баланс на конец периода	169 729	106 680

7.1.2.2. Финансовые вложения

Общество не осуществляет вложения в котируемые на рынке ценные бумаги.

Общество контролирует кредитные риски в том числе путем проверки финансовых вложений на обесценение. Общество не считает, что кто-либо из контрагентов может не выполнить своих обязательств по выплате доходов.

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов и на отчетную дату составляла:

Наименование финансового актива	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Акции и доли в уставном капитале	8 310	520
Займы и приобретённая дебиторская задолженность	42 513	2 260 157
Депозиты	390	-
	51 213	2 260 677

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	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Обеспеченные банковские кредиты:					
	29 854 618	15 196 064	13 384 018	1 274 536	29 854 618
Кредиторская задолженность		17 917 911	1 835 562	-	19 753 473
		17 917 911	15 219 580	-	49 608 091

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 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:

Общая сумма обязательств Общества из предоставленного им обеспечения, с учетом ограниченной ответственности Общества по таким обязательствам третьих лиц, определяемым исходя из условий обеспечения и фактического остатка задолженности по обязательствам третьих лиц, составляет 5 843 509 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2022г. Общество не исключает в полной мере риск возможной ответственности по долгам третьих лиц.

7.2.2. Страновые и региональные риски

Общество ведет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

Введение экономических санкций в отношении РФ приведет к ухудшению положения всей национальной экономики и, соответственно, к ухудшению финансового положения всех субъектов предпринимательской деятельности, включая Общество. Правительство РФ будет принимать меры поддержки бизнеса на фоне санкционного давления.

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 незначительное.

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. Длительная и успешная история предприятия позволяет сохранить доверие покупателей и заказчиков к Обществу.

8. События после отчетной даты

Протоколом №1/2023 общего собрания участников Общества от 12.01.2023г. принято решение о распределении прибыли Общества прошлых периодов в сумме 15 000 000 тыс.руб. между участниками Общества пропорционально их долям в уставном капитале.

9. Информация по прекращаемой деятельности

Общество не имеет планов или намерений прекращения деятельности.

10. Условные обязательства и условные активы

10.1. Условные обязательства по незавершённым судебным делам.

В настоящем разделе раскрываются существенные обязательства по незавершённым судебным делам, по которым более вероятно, чем нет, что суд отклонит требования истца к организации.

№	Истец	Дата иска	Предмет иска	Сумма иска, тыс. руб.	Предполагаемый срок исполнения	Вероятность выигрыша	Дополнительная информация, в т.ч. о встречных исках
1	Физические лица - дольщики, покупатели недвижимости	2021г.	о взыскании денежных средств, неустойки, процентов за пользование денежными средствами, компенсации морального вреда, штрафа, компенсации расходов.	1 700	2023г.	51%	Подана апелляционная жалоба истцом

10.2. Условные активы по незавершённым судебным делам.

В настоящем разделе раскрываются существенные обязательства по незавершённым судебным делам, по которым более вероятно, чем нет, что суд удовлетворит требования организации к ответчику.

№	Ответчик	Дата иска	Предмет иска	Сумма иска, тыс. руб.	Предполагаемый срок исполнения	Вероятность выигрыша	Дополнительная информация, в т.ч. о встречных исках
1	АО "БиГ"	2021г.	исковое заявление о взыскании неосновательного обогащения	56 518	2023г.	51%	

11. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

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

12. Изменение оценочных значений

Изменение резерва по сомнительным долгам составило: 63 049 тыс. руб.

13. Участие в совместной деятельности

В отчётном году у Общества действует договор доверительного управления №ЛСР/1 от 20.12.2016г. с ООО "Стиль" (доверительный управляющий), объектом доверительного управления являются паи в гаражно-строительных кооперативах.

Заместитель генерального
директора по экономике и
финансам



(подпись)

Мартинсон Е.В.

доверенность №02-02-30.1 от 01.02.2023г., выд. ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ»

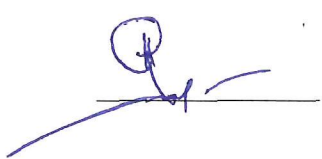
Начальник отдела БиНУ
направления "Девелопмент"
ДУиО



Шерстобоева В.М.

доверенность №02-02-159 от 26.12.2022г., выд. ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ»

Главный специалист отдела БиНУ направления
"Девелопмент" ДУиО



Аристова Н.Р.

"09" марта 2023 г.