

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**  
**ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. ЛО"**  
**2022 год**

**1. Общие вопросы**

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

Сокращённое наименование: ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. ЛО"

Место нахождения общества: 188650, Ленинградская обл, Всеволожский муниципальный район, г.Сертолово, Сертолово-1 мкр., Индустриальная ул, дом 12, каб.107

Уставный капитал Общества составляет: 3 625 010 тыс. руб.

и состоит из номинальной стоимости долей участников:

Состав участников на 31.12.2022г.	Доля, %	Доля, руб.
ПАО "Группа ЛСР"	100,00	3 625 010 000,00
<b>Всего</b>	<b>100,00</b>	<b>3 625 010 000,00</b>

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

В 2022 году Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

Организация является членом следующих саморегулируемых организаций:

Ассоциация "Саморегулируемая организация "Строители Ленинградской области", регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-С-093-30112009.

В 2022 году руководство текущей деятельностью в соответствии с решением единственного акционера 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: **2** человека.

Численность работающих на 31 декабря 2022 года: **4** 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
<b>Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)</b>					
капитал и резервы (стр.1300)/ валюта баланса (стр.1700)	0,60	0,98	0,5	0,7	Предприятие мало зависит от внешних кредиторов.
<b>Коэффициент финансовой зависимости</b>					
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	1,67	1,02	1,4	2,0	Финансовая независимость от привлеченных ресурсов предприятия удовлетворительна.
<b>Коэффициент соотношения заемных и собственных средств</b>					
обязательства (стр.1400 + стр.1500)/ капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	0,7	0,02	0,7	1,0	Размер обязательств на рубль собственного капитала не превышает рекомендуемые значения.
<b>Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)</b>					
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	5,37	46,41	2,0	2,0	Предприятие способно погасить текущие обязательства за счёт текущих активов.
<b>Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности</b>					
(краткосрочная ДЗ из стр.1230 +фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,003	1,84	0,8	1,0	Способность предприятия погасить немедленно текущие обязательства за счёт средств на счетах и поступлений по расчетам с дебиторами ниже рекомендуемого значения.
<b>Коэффициент абсолютной ликвидности</b>					
(краткосрочные фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,002	0,93	0,2	0,2	Способность предприятия погасить немедленно краткосрочны обязательства за счёт средств на счетах и финансовых вложений ниже рекомендуемого значения.

## 3. Бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет организации осуществляется:

· централизованной бухгалтерской службой в лице ООО "ЛСР" по договору № 88-ВУ от 20.07.2020г.

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

на 31.10.2022 - товарно-материальные запасы, оборудование к установке, 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 НДС по различным ставкам (статья 164 НК РФ), не признаваемых объектом налогообложения (п.2 ст.146 НК РФ) и не подлежащих налогообложению (статья 149 НК РФ), а так же отдельный учёт расходов, осуществляемых по операциям, подлежащим обложению НДС и освобождённым от налогообложения (статья 170 НК РФ).

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

#### 3.1.1. Наличие и движение нематериальных активов

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период						На конец года						
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	поступило	выбыло		начислено амортизации	убыток от обесценения	пересценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	накопленная амортизация и убытки от обесценения				
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			первоначальная стоимость	накопленная амортизация							
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022 г.	-	( - )	600	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	600	( - )	( - )
	5110	за 2021 г.	-	( - )	-	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )
в т.ч. (вкл. НМА):																		
прочие (рекламный видеоролик)		за 2022 г. за 2021 г.	-	( - )	600	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	600	( - )	( - )

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Нематериальные активы, полученные в пользование в т.ч. (вкл. НМА):	5195	-	3	-
прочие		-	3	-

### 3.2. Основные средства

При признании объектов основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. После признания объектов 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.

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			Изменения за период				На конец года			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	поступило	выбыло объектов		начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация						
Основные средства (без учета доходов вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022 г.	-	( - )	1 075	( - )	( - )	(10)	(10)	1 075	(10)	( - )	( - )
	5210	за 2021 г.	-	( - )	-	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )
в т.ч. (по группам):													
Прочие		за 2022 г. за 2021 г.	-	( - )	1 075	( - )	( - )	(10)	(10)	1 075	(10)	( - )	( - )

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец года
				за 2022 г.	за 2021 г.	за 2020 г.	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. в т.ч.:	5240	за 2022 г.	111	-	( - )	( - )	111
	5250	за 2021 г.	-	111	( - )	( - )	111
Машины и оборудование		за 2022 г.	111	-	( - )	( - )	111
		за 2021 г.	-	111	( - )	( - )	111

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря	
		2022 г.	2020 г.
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	30	30

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.

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

#### 3.3.1. Наличие и движение финансовых вложений

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

#### 3.3.2. Денежные средства и эквиваленты

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

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря	
		2021 г.	2020 г.
Краткосрочные депозиты	5335	74 000	476 000

#### 3.3.3. В пользу организации открыты аккредитивы

тыс. руб.

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 (*)
в т.ч. по договорам долевого участия		-	171 921	(149 675)	( - )	22 246	-	

### 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	Внесены средства на счета эскроу	Возврат со счета эскроу	Раскрыты счета эскроу	тыс. руб.	
						На конец года	На конец года
<b>Общая сумма:</b>		-	549 719	(40)	-	549 679	
в т.ч.:							
по договорам долевого участия		-	549 719	(40)	-	549 679	

### 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

#### 3.4.1. Наличные и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период			На конец года			тыс. руб.
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления (минус возврат) и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	
					себестоимость и ст-ть ВНА	резерв под снижение стоимости					
<b>Запасы - всего</b>	за 2022 г.	3 359 525	( - )	493 106	(389)	-	( - )	X	3 852 242	( - )	
	за 2021 г.	3 164 117	( - )	200 697	(5 289)	-	( - )	X	3 359 525	( - )	
в т.ч. (группа, вид)											
сырье, материалы и другие аналогичные	за 2022 г.	1	( - )	419	(366)	-	( - )	-	54	( - )	
	за 2021 г.	-	( - )	1	-	-	( - )	-	1	( - )	
затраты в незавершенном производстве	за 2022 г.	527 153	( - )	492 667	-	-	( - )	402	1 020 222	( - )	
	за 2021 г.	326 480	( - )	200 673	-	-	( - )	-	527 153	( - )	
земельные участки под застройку	за 2022 г.	2 832 353	( - )	-	-	-	( - )	(402)	2 831 951	( - )	
	за 2021 г.	2 837 637	( - )	-	-	-	( - )	(5 284)	2 832 353	( - )	
готовая продукция и товары для перепродажи	за 2022 г.	-	( - )	-	-	-	( - )	-	-	( - )	
	за 2021 г.	-	( - )	-	(5 284)	-	( - )	5 284	-	( - )	
расходы будущих периодов	за 2022 г.	18	( - )	20	(23)	-	( - )	-	15	( - )	
	за 2021 г.	-	( - )	23	(5)	-	( - )	-	18	( - )	

#### 3.4.2. Расходы будущих периодов

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2020 г.
<b>Расходы будущих периодов в составе запасов</b>	5460	15	-
в т.ч. (группа, вид)			
страховые полисы		15	-
программы		-	-

**3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, заёмные средства**

**3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец года		
			На начало года			выбыло			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
			1	2	3	4	5	6			7
учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго в краткосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего:	5501	за 2022 г.	217 203	( - )	1 954 466	-	(887)	( - )	60 000	2 230 782	( - )
	5521	за 2021 г.	-	( - )	217 203	-	( - )	( - )	( - )	217 203	( - )
авансы выданные		за 2022 г.	217 203	( - )	647 130	-	(887)	( - )	60 000	923 446	( - )
		за 2021 г.	-	( - )	217 203	-	( - )	( - )	( - )	217 203	( - )
задолженность должников		за 2022 г.	-	( - )	1 307 336	-	( - )	( - )	( - )	1 307 336	( - )
		за 2021 г.	-	( - )	-	-	( - )	( - )	( - )	-	( - )
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510	за 2022 г.	72 834	( - )	9 882	-	(21 187)	( - )	(60 000)	1 529	( - )
	5530	за 2021 г.	7 646	( - )	101 812	-	(36 624)	( - )	( - )	72 834	( - )
покупатели		за 2022 г.	4 008	( - )	5 367	-	(9 355)	( - )	( - )	20	( - )
		за 2021 г.	42	( - )	12 747	-	(8 781)	( - )	( - )	4 008	( - )
авансы выданные		за 2022 г.	68 792	( - )	1 024	-	(9 118)	( - )	(60 000)	698	( - )
		за 2021 г.	7 558	( - )	77 151	-	(15 917)	( - )	( - )	68 792	( - )
прочие		за 2022 г.	34	( - )	3 491	-	(2 714)	( - )	( - )	811	( - )
		за 2021 г.	46	( - )	11 914	-	(11 926)	( - )	( - )	34	( - )
Итого	5500	за 2022 г.	290 037	( - )	1 964 348	-	(22 074)	( - )	( - )	2 232 311	( - )
	5520	за 2021 г.	7 646	( - )	319 015	-	(36 624)	( - )	( - )	290 037	( - )

В составе краткосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2022г. составляют 698 тыс. руб.

В составе долгосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2022г. составляют 923 446 тыс. руб.

## 3.5.2. Наличие и движение кредиторской задолженности

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец года
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операциям)		выбыло		перевод из долгосрочную задолженность	
				2	3	погашение	на финансовый результат		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего:	5551	за 2022 г.	-	1 307 336	-	( - )	( - )	( - )	1 307 336
в т.ч.: (вид)	5571	за 2021 г.	-	-	-	( - )	( - )	( - )	-
средства долечиков		за 2022 г.	-	1 307 336	-	( - )	( - )	( - )	1 307 336
		за 2021 г.	-	-	-	( - )	( - )	( - )	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего:	5560	за 2022 г.	80 143	461 931	-	(316 181)	( - )	( - )	225 893
в т.ч.: (вид)	5580	за 2021 г.	16 358	211 159	-	(147 374)	( - )	( - )	80 143
поставщики и подрядчики		за 2022 г.	71 771	421 408	-	(275 262)	( - )	( - )	217 917
		за 2021 г.	6 319	170 245	-	(104 793)	( - )	( - )	71 771
задолженность перед персоналом организации		за 2022 г.	-	2 450	-	(2 450)	( - )	( - )	-
		за 2021 г.	-	981	-	(981)	( - )	( - )	-
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		за 2022 г.	-	729	-	(605)	( - )	( - )	124
		за 2021 г.	-	296	-	(296)	( - )	( - )	-
задолженность по налогам и сборам		за 2022 г.	8 372	32 888	-	(33 408)	( - )	( - )	7 852
		за 2021 г.	8 958	34 884	-	(35 470)	( - )	( - )	8 372
авансы полученные		за 2022 г.	-	4 456	-	(4 456)	( - )	( - )	-
		за 2021 г.	1	4 505	-	(4 506)	( - )	( - )	-
прочие кредиторы		за 2022 г.	-	-	-	( - )	( - )	( - )	-
		за 2021 г.	1 080	248	-	(1 328)	( - )	( - )	-
Итого	5550	за 2022 г.	80 143	1 769 267	-	(316 181)	( - )	x	1 533 229
	5570	за 2021 г.	16 358	211 159	-	(147 374)	( - )	x	80 143

## 3.5.3. Заёмные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организация привлекает заёмные средства. Эмиссия векселей и облигаций не проводилась.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец года		
			Поступление	Курсовая разница (положительная "-", отрицательная "+")	Возвращено	Итого	В т.ч. краткосрочные	В т.ч. долгосрочные
Всего заёмных средств	5590	-	866 665	-	-	866 665	866 665	-
в т.ч.								
Займы полученные	5591	-	866 665	-	-	866 665	866 665	-

### 3.5.4. Проценты по кредитам и займам

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Отнесено на прочие расходы	2022 г.	2021 г.	Включено в состав стоимости активов	Курсовые разницы (положительная "-", отрицательная "-")	Уплачено, в т.ч. зачётом	Остаток на конец года
Проценты по займам	5497	-	-	41 295	-	-	-	-	41 295

### 3.6. Доходы и расходы

#### 3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	Код	2022 г.	2021 г.	Изменение	Комментарий к изменениям
Реализация прочих услуг	5606	16	-	16	Выручка Общества зависит от ввода объектов строительства в эксплуатацию и графиков передачи квартир и помещений покупателям. В 2021 и 2022 годах объекты не вводились. Существенных изменений в объемах выручки по сравнению с предыдущим отчетным периодом не произошло.
<b>Итого:</b>	<b>5609</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>16</b>	

#### 3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

Организация по завершении месяца производит распределение общезаяственных расходов по видам деятельности.

Наименование показателя	Код	2022 г.	2021 г.	Изменение	Комментарий к изменениям
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>5600</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

### 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.	тыс. руб.
Проценты к получению	5692	1 565	11 383	11 383
Арендная плата к получению		4 456	4 500	4 500
Поступления от продажи материалов, прочих активов		-	7 348	7 348
<b>Итого:</b>	<b>5690</b>	<b>6 021</b>	<b>23 231</b>	<b>23 231</b>

#### 3.6.4. Прочие расходы

Наименование показателя	Код	2022 г.	2021 г.	тыс. руб.
Расходы по сданному в аренду имуществу		2 058	2 098	2 098
Стоимость проданных (описанных) материалов, прочих активов		-	5 284	5 284
Убытки прошлых лет		-	161	161
Штрафы, пени, неустойки		50	-	-
Благотворительная и спонсорская деятельность		300	-	-
<b>Итого:</b>	<b>5695</b>	<b>2 408</b>	<b>7 543</b>	<b>7 543</b>

### 3.7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток от на конец года	тыс. руб.
Оценочные обязательства	5700	97	282	(227)	( - )	152	152
резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	97	282	(227)	( - )	152	152

#### 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:

726 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)
1	2	3	4	5	6
Постоянные налоговые разницы и ПНД (ПНР) за период	51001	(350)	(70)	-	-

#### 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
Временные налогооблагаемые налоговые разницы и ОНО за период	51002	(65)	(13)	(90)	(18)
Временные вычитаемые налоговые разницы и ОНА за период	51003	65	13	90	18
Отложенный налог на прибыль за период	51004	X	-	X	-

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

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

#### Раскрытие отложенных налоговых активов (ОНА)

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНА	Код	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Резерв на предстоящую оплату отпусков	1	31	19	1
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	2	2	-	-
ИТОГО:	51010	33	19	1

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

#### Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНО	Код	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	2	34	21	3
ИТОГО:	51020	34	21	3

#### 5. Чистые активы

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

Наименование показателя	Код	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Уставный капитал	51101	3 625 010	3 625 010	3 625 010
Чистые активы	51102	3 646 862	3 644 029	3 631 479

## 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	100,00%	
2	Молчанов Андрей Юрьевич	Бенефициарный владелец	50,10%	

Таблица 6.1.2. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022		Срок погашения по договору	31.12.2021
		тыс. руб.			
Договор займа №01-ЛЗ/2022 от 25.01.2022	ПАО "Группа ЛСР"	866 665		30.12.2023	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>866 665</b>			-

Таблица 6.1.3. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2022 г.		2021 г.	
		тыс. руб.		тыс. руб.	
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	41 295		-	
	<b>ИТОГО:</b>	<b>41 295</b>		-	

Таблица 6.1.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022			31.12.2021		
		тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)
	<b>ИТОГО:</b>	-	-	-	-	-	-

Таблица 6.1.5. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022			31.12.2021		
		тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	41 295	-	41 295	-	-	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>41 295</b>	-	<b>41 295</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 зданий.

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

Таблица 6.3.1. Предприятия Группы ЛСР

№	Связанная сторона
1	ООО "ЛСР"
2	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"
3	ООО "ЛСР. Стеновые"
4	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"
5	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. Энерго"	16	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>16</b>	<b>-</b>
Прочие доходы	ООО "ЛСР. Энерго"	-	7 348
	<b>ИТОГО:</b>	<b>-</b>	<b>7 348</b>

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

Показатель	Связанная сторона	2022 г.	2021 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	2 626	33 333
	ООО "ЛСР. Стеновые"	30	30
	ООО "ЛСР"	1 600	30
	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	134 631	5 044
	<b>ИТОГО:</b>	<b>138 887</b>	<b>38 437</b>

**Таблица 6.3.4. 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 "ЛСР. Энерго"	20	-	20	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>-</b>
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР. Энерго"	230 976	230 976	-	97 428
	<b>ИТОГО:</b>	<b>230 976</b>	<b>230 976</b>	<b>-</b>	<b>97 428</b>
Компенсация понесенных расходов	ООО "ЛСР. Энерго"	-	-	-	5
	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	197	-	197	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>197</b>	<b>-</b>	<b>197</b>	<b>5</b>
Прочие доходы	ООО "ЛСР. Энерго"	-	-	-	4 008
	<b>ИТОГО:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 008</b>

**Таблица 6.3.5. Кредиторская задолженность**

Показатель	Связанная сторона	31.12.2022	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2021
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	160	-	160	3
	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	41 000	-	41 000	40 000
	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	161 557	-	161 557	-
	ООО "ЛСР. Стеновые"	3	-	3	3
	<b>ИТОГО:</b>	<b>202 720</b>	<b>-</b>	<b>202 720</b>	<b>40 006</b>
Компенсация понесенных расходов	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	285	-	285	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>285</b>	<b>-</b>	<b>285</b>	<b>-</b>

**6.4. Связанные стороны через акционеров**

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

**Таблица 6.4.1. Связанные стороны через акционеров Группы ЛСР**

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

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

Показатель	Связанная сторона	2022 г. тыс. руб.	2021 г. тыс. руб.
Прочие доходы	ООО "Вертикаль"	4 456	4 465
	<b>ИТОГО:</b>	<b>4 456</b>	<b>4 465</b>

**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.
Прочие расходы	ООО "Вертикаль"	-	161
	<b>ИТОГО:</b>	-	<b>161</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. Основной управленческий персонал**

№	Основной управленческий персонал	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения	59
	<b>ВСЕГО:</b>	<b>59</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 покупателей.

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

#### 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 2022	На 31 декабря 2021
Внутренние продажи (в пределах РФ)	20	4 008

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

В тыс.руб.	На 31 декабря 2022	Обесценение на 31 декабря 2022	На 31 декабря 2021	Обесценение на 31 декабря 2021
Непросроченная	2 232 311	0	290 037	0
Просроченная свыше 180 дней	0	0	0	0
	2 232 311	0	290 037	0

### 7.1.3. РИСК ЛИКВИДНОСТИ

Руководство полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства по операционной, инвестиционной деятельности и обслуживанию долга, не испытывая острой потребности в получении заемных средств. Каждый год и квартал Общество готовит бюджет денежных средств в целях прогнозирования потенциального дефицита ликвидности, а также выявления источников покрытия такого дефицита.

Ниже представлена информация на отчетную дату о договорных сроках погашения финансовых обязательств, исключая ожидаемые процентные платежи и исключая влияние соглашений о зачете. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ ниже, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

В тыс. руб.	По договору	Менее одного года	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Кредиторская задолженность		225 893	0	x	225 893
		225 893	0	x	225 893

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 2022 году не возникли условные обязательства и условные активы.

## 11. Изменение оценочных значений

В отчетном году оценочные значения, влияющие на бухгалтерскую отчетность, не возникали.

## 12. Участие в совместной деятельности

В отчетном году Общество не участвовало в совместной деятельности.

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

(подпись)

Мартинсон Е.В.

(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления  
"Девелопмент" ДУиО  
по доверенности № 30-ЛО от 26.12.2022

(подпись)

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БиНУ направления

(подпись)

Леонтьева Ю.А.

(расшифровка подписи)

1 февраля 2023 г.

