

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

## ООО «ЛСР. Коворкинг»

2023 г.

### 1. Общие вопросы

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ЛСР. Коворкинг»

Сокращённое наименование: ООО «ЛСР. Коворкинг»

Место нахождения общества: 115280, г. Москва, вн.тер.г. МО Даниловский, ул. Автозаводская, д. 22, помещ. VI, ком./раб. место 305/1

Уставный капитал общества составляет: **600 000** тыс. руб.

и состоит из 100% доли, принадлежащей ПАО «Группа ЛСР».

Основной вид деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

В 2023 году Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

В 2023 году руководство деятельностью осуществлял генеральный директор ООО «ЛСР. Управление недвижимостью» Забегаевский П. С. на основании решений единственного участника № 1/2022 от 28.02.2022 г., №2/2023 от 13.02.2023 г. и договора № У-5 от 01.03.2022 г. о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании ООО «ЛСР. Управление недвижимостью».

У организации нет обособленных подразделений.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организаций», утвержденным Приказом Минфина России от 06.07.1999 № 43н.

Средняя численность работающих за отчетный период составила: **0** человек.

Численность работающих на 31 декабря 2023 г. года: **0** человек.

## 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)	0,99	1,00	0,5	0,7	Зависимость от заемных источников отсутствует, своих средств достаточно
<b>Коэффициент финансовой зависимости</b>					
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	1,01	1,00	1,4	2,0	Способность предприятия гасить долги зависит от привлечённых средств.
<b>Коэффициент соотношения заемных и собственных средств</b>					
обязательства (стр.1400 + стр.1500) / капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	0,01	0,00	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)	18,51	42,34	2,0	2,0	Предприятие способно погасить текущие обязательства за счёт текущих активов. Коэффициент снизился в отчётном году.
<b>Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности</b>					
(краткосрочная ДЗ из стр.1230 +фин. вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,51	42,14	0,8	1,0	Способность предприятия погасить немедленно текущие обязательства за счёт средств на счетах и поступлений по расчетам с дебиторами ниже рекомендуемого значения. Коэффициент снизился в отчётном году.
<b>Коэффициент абсолютной ликвидности</b>					

Формула расчёта	На конец года (за отчётный год)	На начало года (за предшеств. год)	Рекоменд. значения (от и до)		Примечания
(краткосрочные фин. вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,33	0,06	0,2	0,2	Предприятие способно погасить текущие обязательства немедленно за счет средств на счетах и финансовых вложений. Коэффициент увеличился в отчётном году.
<b>Коэффициент рентабельности основной деятельности</b>					
прибыль от продаж стр.2200 / (затраты стр.2120 +стр.2210 +стр.2220 ОФР)	-0,76	0,00	0,0	0,3	Ресурсы предприятия используются недостаточно эффективно. Эффективность снизилась в отчётном году.
<b>Коэффициент устойчивости экономического роста</b>					
чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал стр.1300 Баланс	-0,01	0,00	0,4	0,6	Финансово-хозяйственная деятельность не обеспечивает экономический рост.

### 3. Бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет организации осуществляется ООО «ЛСР» в рамках договора на оказание услуг № 111-ВУ от 01.10.2021г.

Инвентаризация имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена в соответствии с приказом № К-0001/2023 от 02.10.2023г. в два этапа, на 01.11.2023г. и на 31.12.2023г.

По результатам инвентаризации (существенные) излишки и недостачи не выявлены.

Бухгалтерский учет в организации в отчетный период осуществлялся в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете», учетной политикой, составленной в соответствии с ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н, а также с действующими положениями по бухгалтерскому учету.

Организацией ведется отдельный учет операций, подлежащих обложению НДС по различным ставкам (ст. 164 НК РФ), освобожденных от налогообложения (ст. 149 НК РФ) и не признаваемых объектом налогообложения (п. 2 ст. 146 НК РФ), а также отдельный учет расходов, осуществляемых по операциям, подлежащим обложению НДС и освобожденным от налогообложения (ст. 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

Нематериальные активы в составе имущества организации отсутствуют.

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение
НМА, полученные в пользование	5195	-	-	-	3	-	-
в т.ч. (вид НМА):							
процедуры		-	-	-	3	-	-

тыс. руб.

### 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 в бухгалтерском учете.

Срок полезного использования устанавливается исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных и других ограничительных эксплуатационных характеристик, ожидаемого физического износа или морального устаревания.

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

В 2023 году проведена проверка элементов амортизации на соответствие условиям использования объектов основных средств в соответствии с требованиями п. 37 ФСБУ 6/2020 «Основные средства». По результатам такой проверки элементы амортизации, определенные при вводе в эксплуатацию основных средств оставлены без изменений.

#### 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 и обесценение	поступило	выбыло объектов		накопленная амортизация и обесценение	начислено амортизации	обесценение	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение							
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5210	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023 г.	-	-	134 924	-	-	(505)	-	-	134 924	-	-	(505)
в т.ч. (по группам):														
Инвестиционная недвижимость	5221	за 2023 г.	-	-	134 924	-	-	(505)	-	-	134 924	-	-	(505)
	5231	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

тыс. руб.

#### 3.2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец года		
			фактические затраты	накопленное обесценение	затраты за период	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	фактические затраты	накопленное обесценение
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023 г.	509 427	-	9 670	-	(134 924)	-	384 173	-
	5250	за 2022 г.	497 544	-	11 883	-	-	-	509 427	-
в т.ч.:										
Инвестиционная недвижимость	5241	за 2023 г.	509 427	-	9 670	-	(134 924)	-	384 173	-
	5251	за 2022 г.	497 544	-	11 883	-	-	-	509 427	-

тыс. руб.

### 3.2.3. Авансы выданные в составе незавершенных капитальных вложений

На основании письма Минфина России от 11.04.2011 № 07-02-06/42 в бухгалтерском балансе по расшифровочной строке 11602 "Авансы на осуществление капитальных вложений", к строке 1160 "Доходные вложения в материальные ценности", показана сумма выданных авансов и предварительной оплаты в счет оплаты работ, услуг и пр., связанных с незавершенными капитальными вложениями без налога на добавленную стоимость.

Наименование показателя	Код	тыс. руб.		
		На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5260	3 794	-	-
в т.ч.:				
Инвестиционная деятельность	5261	3 794	-	-

### 3.2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	тыс. руб.		
		на 31 декабря 2023 г.	на 31 декабря 2022 г.	на 31 декабря 2021 г.
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	68	68	-

Расходы на платежи по арендованному имуществу не являются существенными в структуре расходов. По всем действующим договорам аренды предприятие признает арендные платежи в составе текущих расходов. Предоставление имущества в аренду 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 года финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, отсутствуют.

#### 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. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец года		
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления (минус возвраты) и затраты	выбыло	себестоимость и стоимость ВНА	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (выдачей)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	тыс. руб.
Запасы - всего	за 2023 г.	1	-	-	(1)	-	x	-	-	-	-	-
	за 2022 г.	-	-	11	(10)	-	x	-	1	-	-	-
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022 г.	-	-	8	(8)	-	-	-	-	-	-	-
расходы будущих периодов	за 2023 г.	1	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022 г.	-	-	3	(2)	-	-	-	-	-	-	-

#### 3.4.2. Запасы, учтенные за балансом

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		на 31 декабря 2023 г.	на 31 декабря 2021 г.
Малоценные ОС	5450	2	2

#### 3.4.3. Расходы будущих периодов

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		на 31 декабря 2023 г.	на 31 декабря 2021 г.
Расходы будущих периодов в составе запасов	5460	-	-
в т.ч.: (группа, вид)		1	-
прозрачные		1	-

## 3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, заёмные 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	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго в краткосрочную задолженность и наоборот	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
														1	2
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего:	5501	за 2023 г.	-	-	-	-	(16 800)	-	-	91 800	-	-	-	75 000	-
в т.ч. (вид)	5521	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
иное	5502	за 2023 г.	-	-	-	-	(16 800)	-	-	91 800	-	-	-	-	-
	5522	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510	за 2023 г.	91 814	-	3 600	-	(2 831)	-	-	(91 800)	-	-	-	783	-
в т.ч.	5530	за 2022 г.	99 513	-	91 814	-	(99 513)	-	-	-	-	-	-	91 814	-
покупатели	5511	за 2023 г.	-	-	1 993	-	(1 976)	-	-	-	-	-	-	17	-
	5531	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
своясь выданные	5512	за 2023 г.	14	-	77	-	(84)	-	-	-	-	-	-	7	-
	5532	за 2022 г.	-	-	14	-	-	-	-	-	-	-	-	14	-
иное	5513	за 2023 г.	91 800	-	1 530	-	(771)	-	-	(91 800)	-	-	-	759	-
	5533	за 2022 г.	99 513	-	91 800	-	(99 513)	-	-	-	-	-	-	91 800	-
Итого	5500	за 2023 г.	91 814	-	3 600	-	(19 631)	-	-	x	-	-	-	75 783	-
	5520	за 2022 г.	99 513	-	91 814	-	(99 513)	-	-	x	-	-	-	91 814	-

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
				поступление		погашение	выбыло		перевод из долго-срочную задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	проценты, штрафы и иные начисления		в результате списание на финансовый результат	6		
1	2	3	4	5	6	7				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023 г.	-	1 417	-	-	-	-	1 417	
в т.ч.: (вид)	5571	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	
авансы полученные	5552	за 2023 г.	-	1 417	-	-	-	-	1 417	
	5572	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023 г.	2 182	25 608	-	(23 604)	-	-	4 186	
в т.ч.: (вид)	5580	за 2022 г.	322	1 867	-	(7)	-	-	2 182	
поставщики и подрядчики	5561	за 2023 г.	464	8 661	-	(8 882)	-	-	243	
	5581	за 2022 г.	22	449	-	(7)	-	-	464	
задолженность по налогам и сборам	5564	за 2022 г.	1 718	13 166	-	(13 078)	-	-	1 806	
	5584	за 2023 г.	300	1 418	-	-	-	-	1 718	
авансы полученные	5565	за 2023 г.	-	3 781	-	(1 644)	-	-	2 137	
	5585	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	5550	за 2023 г.	2 182	27 025	-	(23 604)	-	-	5 603	
	5570	за 2022 г.	322	1 867	-	(7)	-	-	2 182	

## 3.6. Доходы и расходы

## 3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	Код	Изменение		Комментарий к изменениям
		2023 г.	2022 г.	
Сдача в аренду недвижимого имущества	5601	1 661	-	С 2023 года началась деятельность по сдаче в аренду помещений.
Итого:	5609	1 661	-	

тыс. руб.

## 3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

В 2022 году и с 01.01.2023-30.06.2023 года управленческие расходы организации распределялись и включались в первоначальную стоимость основных средств пропорционально площади строящихся объектов ОС. С 01.07.2023 года управленческие расходы организации списываются в конце периода в себестоимость продаж в качестве условно-постоянных расходов. Коммерческие расходы организации списываются в конце периода в расходы на продажу.

Наименование показателя	Код	Изменение	
		2023 г.	2022 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	505	505
Прочие затраты, в т.ч.:	5650	6 481	6 481
налог на имущество	5651	3 612	3 612
услуги управления	5652	1 139	1 139
аренда помещений	5653	34	34
услуги по ведению бухгалтерского учета	5654	200	200
услуги по эксплуатации недвижимости, коммунальные расходы агентские услуги	5655	77	77
Итого по элементам	5660	1 417	1 417
Изменение остатков (прирост (-), уменьшение (+):	5670	-	-
незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	6 986	6 986

тыс. руб.

**Сравочно** - расходы по обычным видам деятельности, формирующие первоначальную стоимость основных средств (незавершенного строительства):

Наименование показателя	Код	2023 г.	2022 г.	Изменение	Комментарий к изменениям
Материальные затраты	5610	-	8	(8)	
Расходы на оплату труда	5620	-	11	(11)	
Отчисления на социальные нужды	5630	-	3	(3)	
Амортизация	5640	-	-	-	
Прочие затраты, в т.ч.:	5650	6 679	8 994	(2 315)	
налог на имущество	3651	3 612	6 863	(3 251)	
услуги управления	3652	1 139	1 811	(672)	
аренда помещений	5653	34	68	(34)	
услуги по ведению бухгалтерского учета	3654	200	250	(50)	
услуги по эксплуатации недвижимости, коммунальные расходы	3655	1 494	-	1 494	
срочтарские услуги	5656	200	-	200	
Итого по элементам	5660	-	-	-	
Изменение остатков (прирост (-), уменьшение (+):	5670	-	-	-	
незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-	-	
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>5600</b>	<b>6 679</b>	<b>9 016</b>	<b>(2 337)</b>	

### 3.6.3. Прочие доходы

Наименование показателя	Код	2023 г.	2022 г.	тыс. руб.
Проценты к получению	5691	-	-	45
<b>Итого:</b>	<b>5690</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45</b>

### 3.6.4. Прочие расходы

Наименование показателя	Код	2023 г.	2022 г.	тыс. руб.
По оплате банковских услуг	5692	-	-	27
Расходы на госпошлины, налоги и сборы	5693	-	22	-
Прочие расходы	5694	-	-	1
<b>Итого:</b>	<b>5695</b>	<b>-</b>	<b>54</b>	<b>28</b>

### 3.7. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	Срок действия обязательств в на отчетную дату
Полученные - всего	5800	1 700	-	-	
в т.ч.: (вид)					
полученные обеспечения	5801	1 700	-	-	02.05.2028 02.10.2028
<b>Выданные - всего</b>	<b>5810</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

#### 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 доход по налогу на прибыль организации за отчетный период: - 1 075,8 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 налоговых разниц, постоянного налогового дохода (расхода) за период

Наименование показателя	Код	2023 г., тыс. руб.		2022 г., тыс. руб.	
		Разницы	ПНД(ПНР)	Разницы	ПНД (ПНР)
1	2	3	4	5	6
Постоянные налоговые разницы и ПНД (ПНР) за период	51001	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	2023 г., тыс. руб.		2022 г., тыс. руб.	
		Разницы	Активы/ Обязательства	Разницы	Активы/ Обязательства
1	2	3	4	5	6
Временные налогооблагаемые разницы и ОНО за период	51002	(13 440)	(2 688)	-	-
Временные вычитаемые налоговые разницы и ОНА за период	51003	18 820	3 764	(7)	(1)
Отложенный налог на прибыль за период	51004	5 380	1 076	(7)	(1)

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	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Налоговый убыток по данным налоговой декларации, подлежащий переносу на будущее, по ст. 283 НК РФ	1	3 840	76	77
<b>ИТОГО:</b>	<b>6001</b>	<b>3 840</b>	<b>76</b>	<b>77</b>

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	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Доходные вложения в материальные ценности (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	4	2 688	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>6002</b>	<b>2 688</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 5. Чистые активы

Чистые активы рассчитаны в соответствии с Приложением к Порядку определения стоимости чистых активов, утвержденному приказом Минфина России от 28.08.2014 № 84н.

Наименование показателя	Код	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Уставный капитал	51101	600 000	600 000	600 000
Чистые активы	51102	595 401	599 704	599 690

5.1. Превышение величины уставного капитала над чистыми активами в размере 4 599 тыс. руб., что составляет 0,77 %, наблюдается 3(й) финансовый год.

Основные причины превышения величины уставного капитала над чистыми активами по итогам 2023 года - накопленный убыток в связи с затратами по ремонту и обслуживанию приобретенных нежилых помещений.

Руководством планируются мероприятия по увеличению доходов, в частности, поиск арендаторов на нежилые помещения, что положительно скажется на уровне доходов и величине чистых активов.

## 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, % 31.12.2023
1	ПАО "Группа ЛСР"	Основное общество, т.е. организация, непосредственно владеющая более 50% капитала компания	100,00%
2	Физическое лицо	Бенефициарный владелец через ПАО "Группа ЛСР"	55,10%

**Таблица 6.1.2. Заёмные средства от контролирующих лиц**

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023 тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2022 тыс. руб.
Займы полученные	ПАО "Группа ЛСР" дог. № 02-ЛЗ/2022 от 13.04.2022	75 000	30.12.2026	91 800
	<b>ИТОГО:</b>	<b>75 000</b>		<b>91 800</b>

**Таблица 6.1.3. Дебиторская задолженность**

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2022 тыс. руб.
Договор займа №02-ЛЗ/2022 от 13.04.2022	ПАО "Группа ЛСР"	75 000	75 000	-	91 800
	<b>ИТОГО:</b>	<b>75 000</b>	<b>75 000</b>	<b>-</b>	<b>91 800</b>

## 6.2. Лица, контролируемые организацией

У организации в 2023 году нет контролируемых лиц.

## 6.3. Лица, входящие в Группу ЛСР

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

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	ООО "ЛСР"
2	ООО "ЛСР.Управление недвижимостью"
3	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"
4	АО "А Плюс Естейт"

Таблица 6.3.2. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2023 г. тыс. руб.	2022 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР.Управление недвижимостью"	2 278	1 811
	ООО "ЛСР"	400	250
	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	1 167	-
	АО "А Плюс Естейт"	68	68
	<b>ИТОГО:</b>	<b>3 913</b>	<b>2 129</b>

Таблица 6.3.3. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2022 тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "А Плюс Естейт"	7	-	7	7
	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	4 527	-	4 527	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>4 534</b>	<b>-</b>	<b>4 534</b>	<b>7</b>

Таблица 6.3.4. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2022 тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	-	-	-	25
	ООО "ЛСР.Управление недвижимостью"	-	-	-	217
	<b>ИТОГО:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>242</b>

#### 6.4. Связанные стороны через акционеров

Организация в 2023 году не имела отношений со сторонами, связанными через акционеров.

## **6.5. Основной управленческий персонал**

Полномочия единоличного исполнительного органа организации осуществляет ООО «ЛСР. Управление недвижимостью» на основании Договора № У-5 от 01.03.2022г. Иной основной управленческий персонал в 2023 году отсутствует.

## **7. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности**

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

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

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

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

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

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

Выделяются следующие группы рисков, связанные с деятельностью организации, 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.

Общество не ведет расчеты в валюте.

**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.

Руководство полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы организация в обозримом будущем выполняло все свои обязательства по операционной, инвестиционной деятельности и обслуживанию долга, не испытывая затруднений в получении заемных средств. Несмотря на то, что в 2023 году получен убыток, показатель текущей ликвидности находится в пределах рекомендуемых значений.

Финансовые риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности оцениваем следующим образом:

<b>Финансовый риск</b>	<b>Показатели финансовой отчетности и характер их изменения</b>	<b>Вероятность наступления</b>
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	Отсутствует
Инфляционный риск	Изменение цены оказания услуг Общества и стоимости оказываемых услуг: влияние на выручку, себестоимость и чистую прибыль.	Низкая
Риск роста процентных ставок	Рост расходов на обслуживание заёмных средств: влияние на чистую прибыль.	Отсутствует

## **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.

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

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

Организация не обладает информацией об изменении налогового законодательства, способного оказать существенное влияние на основную хозяйственную деятельность в следующем налоговом периоде. Принимая во внимание указанное, риски, связанные с изменением налогового законодательства, могут рассматриваться как минимальные в рамках деятельности 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.

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

По состоянию на 31 декабря 2023 года организация не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на его финансово-хозяйственную деятельность.

#### **7.2.2. Страновые и региональные риски**

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.

Организация ведет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации. По мнению организации, риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и регионе присутствия, отсутствуют. Изменение политической и экономической ситуации могут привести к ухудшению положения всей национальной экономики, привести к ухудшению финансового положения всех субъектов предпринимательской деятельности, включая организацию.

Поскольку Организация не ведет свою предпринимательскую деятельность за границей, а импортные товары, работы и услуги не составляют значительной доли в себестоимости продукции, отсутствуют риски, характерные для компаний, ориентированных на экспорт (импорт). Влияние указанных рисков на деятельность организации применительно к Российской Федерации и региону ее деятельности оценивается как незначительное.

Регион, в котором организация зарегистрирована в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, не характеризуется повышенной опасностью, не является удаленным и труднодоступным.

**7.2.3. Репутационный риск** связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве оказываемых услуг Общества. Данные риски оцениваются как маловероятные.

## 8. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

## 9. Информация по прекращаемой деятельности

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

## 10. Условные обязательства и условные активы

Условные обязательства и условные активы отсутствуют на 31.12.2023

## 11. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

В 2023 году не выявлено существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном году.

## 12. Изменение оценочных значений

Изменение оценочных значений отсутствует в 2023 году.

## 13. Участие в совместной деятельности

В отчетном году Организация не участвовала в совместной деятельности.

Генеральный директор управляющей  
организации ООО «ЛСР. Управление  
недвижимостью»



Забегавский П.С.

Начальник отдела БиНУ направления  
«Строительство» ДуиО

Ладыгина Н.В.

(по доверенности № К-0006/2023  
от 22.08.2023, выданной ООО  
«ЛСР. Коворкинг»)

Главный специалист отдела БиНУ  
направления «Строительство» ДуиО

Портнова Л.Л.

« 06 » марта 2024 г.