

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

## ООО "Форт-Инвест"

2023 г.

### 1. Общие вопросы

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Форт-Инвест"

Сокращённое наименование: ООО "Форт-Инвест"

Место нахождения общества: 117342 г.Москва, ул. Обручева, д. 34/63, стр. 2, эт.2, пом. I, ком. 6

Уставный капитал общества составляет: **100 тыс. руб.**

и состоит из:

**50% доли в сумме 50 тыс. рублей, принадлежащей Бокша А.А,**

**50% доли в сумме 50 тыс.рублей, принадлежащей ПАО "Группа ЛСР".**

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

В 2023 году Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

Организация не является членом саморегулируемых организаций.

В 2023 году руководство текущей деятельностью в соответствии с Решением единственного участника № 1 от 17.01.2019 года осуществлялось единоличным исполнительным органом: генеральным директором Бокша А.А.

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 РФ от 6 июля 1999 года №43н.

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

Численность работающих на 31 декабря 2023 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)	-0,16	-0,10	0,5	0,7	Предприятие существенно зависит от кредиторов. Зависимость от кредиторов усилилась в отчётном году
<b>Коэффициент финансовой зависимости</b>					
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	-6,35	-10,31	1,4	2,0	Способность предприятия гасить долги существенно зависит от привлечённых средств. Зависимость от привлечённых ресурсов в отчётном году уменьшилась.
<b>Коэффициент соотношения заемных и собственных средств</b>					
обязательства (стр.1400 + стр.1500)/ капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	-7,35	-11,31	0,7	1,0	Отрицательное значение коэффициента связано с убытками, полученными в 2023 году.
<b>Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)</b>					
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	1,04	0,89	2,0	2,0	Способность предприятия погасить текущие обязательства за счёт текущих активов ниже рекомендуемого значения. Коэффициент увеличился 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)	0,04	0,03	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 увеличился в отчётном году
<b>Коэффициент абсолютной ликвидности</b>					
(краткосрочные фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,03	0,02	0,2	0,2	Способность предприятия погасить немедленно краткосрочные обязательства за счёт средств на счетах и финансовых вложений ниже рекомендуемого значения. Коэффициент увеличился в отчётном году.

<b>Коэффициент рентабельности основной деятельности</b>					
прибыль от продаж стр.2200 / (затраты стр.2120 +стр.2210 +стр.2220 ОФР)	0,24	0,02	0,0	0,3	Ресурсы предприятия используются достаточно эффективно. Эффективность увеличилась в отчётном году.
<b>Коэффициент устойчивости экономического роста</b>					
чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал стр.1300 / Баланс	1,00	1,00	0,4	0,6	Финансово-хозяйственная деятельность обеспечивает устойчивый экономический рост.

### 3. Бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет организации осуществляется ООО "ЛСР" в рамках договора на оказание услуг от 20 декабря 2021 г. № 112-ВУ.

Инвентаризация имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена на 31.12.2023 г.

По результатам инвентаризации 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 так же 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	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Нематериальные активы, полученные в пользование в т.ч. (вид НМА):	5195	6	10
права на программы		6	10

### 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 учёте.

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

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

В 2023 году проведена проверка 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 изменения сроков полезного использования основных средств, начиная с месяца изменения элементов амортизации, амортизация начисляется исходя из элементов амортизации, определенных после пересмотра.

В 2023 году проведена проверка на обесценение активов в соответствии с требованиями п. 38 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и п.17 ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Признаков обесценения в отношении активов, учитываемых на балансе предприятия по состоянию на 31.12.2023 г. (основных средств, капитальных вложений) не выявлено.

#### 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	переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего в т.ч. (по группам):	5200	за 2023 г.	1 316	(565)	-	( - )	-	(303)	-	-	-	1 316	(868)
	5210	за 2022 г.	1 316	(68)	-	( - )	31 301	(31 798)	-	-	-	1 316	(565)
Здания и сооружения		за 2023 г.	445	(99)	-	( - )	-	(85)	-	-	-	445	(184)
		за 2022 г.	445	(14)	-	( - )	31 301	(31 386)	-	-	-	445	(99)
Машины и оборудование		за 2023 г.	871	(466)	-	( - )	-	(218)	-	-	-	871	(684)
		за 2022 г.	871	(54)	-	( - )	-	(412)	-	-	-	871	(466)

### 3.2.2. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	тыс. руб.		
		На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в операционную аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	1 176 448	1 176 448	816 448
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	1 138 372	1 031 730	-

Предоставление имущества в аренду является для предприятия основным видом деятельности, аренда является операционной, финансовая аренда отсутствует.

### 3.2.3. Прочие внеоборотные активы

Наименование показателя	Код	тыс. руб.		
		На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Прочие активы по стр.1190 Баланса, всего:	5295	-	6	-
в т.ч.				
<i>Долгосрочные расходы будущих периодов</i>		-	6	-

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

#### 3.3.1. Наличные и движение финансовых вложений

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

#### 3.3.2. Денежные средства и эквиваленты

На 31.12.2023 г. денежные эквиваленты у Общества отсутствуют.

### 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	
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления (минус возврат) и затраты	себестоимость и стоимость ВНА	выбыло	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего		1 683 480	( - )	606 418	(31 923)	-	( - )	X	2 257 975	( - )	
в т.ч.: (группа, вид)		96	( - )	1 683 855	(471)	-	( - )	X	1 683 480	( - )	
затраты в незавершенном производстве	за 2023 г. за 2022 г.	1 683 480 -	( - ) ( - )	605 796 1 683 480	(31 301) ( - )	- -	( - ) ( - )	- -	2 257 975 1 683 480	( - ) ( - )	

На 31.12.2023 г. по строке 1210 "Запасы" бухгалтерского баланса по подстроке 12102 "Затраты в незавершенном производстве" учтены: расходы по приобретенно строений, предназначенных под снос в сумме 1 108 628 тыс.руб., затраты на строительство жилых объектов в сумме 997 945 тыс.руб., налог на добавленную стоимость по затратам на строительство в сумме 151 402 тыс.руб.

#### 3.4.2. Расходы будущих периодов

Наименование показателя	Код	На 31 декабря	
		2022 г.	2021 г.
Расходы будущих периодов в составе запасов	5460	-	28
в т.ч.: (группа, вид)			
не исключительные права использования ПО		-	28

**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						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					
			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								
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510	за 2023 г.	9 939	(1 950)	282 814	-	(265 602)	( - )	1 868	( - )	( - )	( - )	27 151	(82)			
в т.ч. покупатели	5530	за 2022 г.	173 852	( - )	613 785	-	(777 698)	( - )	(1 950)	( - )	( - )	( - )	9 939	(1 950)			
		за 2023 г.	2 166	(1 950)	220 453	-	(222 430)	( - )	1 868	( - )	( - )	( - )	189	(82)			
		за 2022 г.	12 883	( - )	156 017	-	(166 734)	( - )	(1 950)	( - )	( - )	( - )	2 166	(1 950)			
		за 2023 г.	7 628	( - )	20 889	-	(26 109)	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	2 408	( - )			
		за 2022 г.	1 529	( - )	455 185	-	(449 086)	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	7 628	( - )			
		за 2023 г.	145	( - )	41 472	-	(17 063)	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	24 554	( - )			
		за 2022 г.	159 440	( - )	2 583	-	(161 878)	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	145	( - )			
Итого	5500	за 2023 г.	9 939	(1 950)	282 814	-	(265 602)	( - )	1 868	( - )	( - )	( - )	27 151	(82)			
	5520	за 2022 г.	173 852	( - )	613 785	-	(777 698)	( - )	(1 950)	( - )	( - )	( - )	9 939	(1 950)			

В составе краткосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2023 г. составляют 2 408 тыс. руб.

**3.5.2. Просроченная дебиторская задолженность.**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	82	-	1 950	-	-	-
в т.ч. (вид)							
покупатели		82	-	1 950	-	-	-

3.5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец года
				поступление			погашение	списание на финансовый результат <sup>9</sup>	перевод из долгосрочную задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по слеске, операции) <sup>9</sup>	проценты, штрафы и иные начисления <sup>9</sup>	в результате выбыло				
1	2	3	4	5	6	тыс. руб.				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего:	5551 5571	за 2023 г. за 2022 г.	- -	569 230 -	- -	- -	- -	- -	569 230 -	
в т.ч.: (вид)										
прочие кредиторы		за 2023 г. за 2022 г.	- -	569 230 -	- -	- -	- -	- -	569 230 -	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего:	5560 5580	за 2023 г. за 2022 г.	21 961 17 275	420 931 685 618	- -	(394 353) (680 667)	- -	- -	48 539 21 961	
в т.ч.: (вид)										
поставщики и подрядчики		за 2023 г. за 2022 г.	115 5 715	100 220 489 269	- -	(95 268) (494 604)	- (265)	- -	5 067 115	
задолженность перед персоналом организации		за 2023 г. за 2022 г.	15 12	676 386	- -	(667) (383)	- -	- -	24 15	
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		за 2023 г. за 2022 г.	31 8	207 118	- -	(213) (95)	- -	- -	25 31	
задолженность по налогам и сборам		за 2023 г. за 2022 г.	12 699 7 959	116 993 81 494	- -	(110 865) (76 754)	- -	- -	18 827 12 699	
авансы полученные		за 2023 г. за 2022 г.	9 093 3 581	202 826 114 107	- -	(187 336) (108 595)	- -	- -	24 583 9 093	
прочие кредиторы		за 2023 г. за 2022 г.	8 -	9 244	- -	(4) (236)	- -	- -	13 8	
Итого	5550 5570	за 2023 г. за 2022 г.	21 961 17 275	990 161 685 618	- -	(394 353) (680 667)	- -	- (265)	617 769 21 961	

3.5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5580	134	142
в т.ч.:			
авансы полученные		134	142

### 3.5.5. Займные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организация привлекает займные средства.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Изменения за период		Возвращено	Итого	Остаток на конец года	
			Поступление	Курсовая разница (положительная "-", отрицательная - "+")			В т.ч. краткосрочные	В т.ч. долгосрочные
<b>Всего займных средств</b>	<b>5590</b>	<b>1 890 000</b>	<b>1 549 155</b>	-	<b>(1 395 000)</b>	<b>2 044 155</b>	<b>2 044 155</b>	-
в т.ч.								
Займы полученные	5591	1 890 000	1 549 155	( - )	(1 395 000)	2 044 155	2 044 155	-
<i>Займные средства, доступные по условиям договоров</i>	<i>5594</i>	<i>180 000</i>	<i>1 605 000</i>	( - )	<i>(1 729 155)</i>	<i>55 845</i>	<i>55 845</i>	-
<i>Займы, недополученные по сравнению с условиями договора займа</i>		<i>180 000</i>	<i>1 605 000</i>	( - )	<i>(1 729 155)</i>	<i>55 845</i>	<i>55 845</i>	-

тыс. руб.

### 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. зачёт	Остаток на конец года
Проценты по займам	5497	42 519	265 847	-	-	(153 404)	154 962
<b>ИТОГО проценты к уплате:</b>	<b>5499</b>	<b>42 519</b>	<b>265 847</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(153 404)</b>	<b>154 962</b>

тыс. руб.

### 3.6. Доходы и расходы

#### 3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	Код	2023 г.	2022 г.	Изменение	Комментарий к изменениям
Сдача собственного имущества в аренду	5601	183 473	128 268	55 205	Увеличение доходов обусловлено ростом количества арендаторов и повышением арендной платы.
Агентское вознаграждение	5602	238	374	(136)	
<b>Итого:</b>	<b>5609</b>	<b>183 711</b>	<b>130 014</b>	<b>53 697</b>	

тыс. руб.

#### 3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

Управленческие расходы учитываются на сч.26 "Общехозяйственные расходы". По завершении расчетного периода (месяца) расходы, накопленные на сч. 26 списываются в дебет сч. 90.08.

Наименование показателя	Код	2023 г.	2022 г.	Изменение	Комментарий к изменениям
Материальные затраты	5610	114 166	93 461	20 705	Изменение связано с повышением цен на ресурсы и услуги
Расходы на оплату труда	5620	730	347	383	Увеличение штата сотрудников
Амортизация	5640	31 605	31 798	193	
Прочие затраты	5650	1 684	1 592	92	
<b>Итого по элементам</b>	<b>5660</b>	<b>148 185</b>	<b>127 198</b>	<b>20 987</b>	
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>5600</b>	<b>148 185</b>	<b>127 198</b>	<b>20 987</b>	

### Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы

В отчётном году организация не осуществляла существенные мероприятия природоохранного назначения.

## 3.6.3. Прочие доходы

Наименование показателя	Код	2023 г.	2022 г.	тыс. руб.
Проценты к получению	5692	3 340	2 422	
Штрафы, пени, неустойки		1 278	-	
Прибыль прошлых лет		-	265	
<b>Итого:</b>	<b>5690</b>	<b>4 618</b>	<b>2 687</b>	

## 3.6.4. Прочие расходы

Наименование показателя	Код	2023 г.	2022 г.	тыс. руб.
Проценты к уплате	5693	265 847	146 605	
Начисления резервов		-	1 950	
По оплате банковских услуг		840	948	
Убытки прошлых лет		9 077	-	
Прочие расходы		20 047	68	
<b>Итого:</b>	<b>5695</b>	<b>295 811</b>	<b>149 571</b>	

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	тыс. руб.
Всего	1 868	-	-	-	

## 3.7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	тыс. руб.	
						Остаток от на конец года	
Оценочные обязательства	5700	46	73	(3)	(-)	116	
<i>в т.ч.:</i>							
резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	46	73	(3)	(-)	116	

## 3.8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	Срок действия обязательства на отчетную дату
Полученные - всего	5800	13 385	-	-	
<i>в т.ч. (вид)</i>					
полученные поручительства		13 385	-	-	

#### 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:

-51 133 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	2023 г., тыс. руб.		2022 г., тыс. руб.	
		Разницы	ПНР/ПНД	Разницы	ПНР/ПНД
1	2	3	4	5	6
Постоянные налоговые разницы и ПНР (ПНД) за период	51001	(29 441)	(5 888)	(200)	(40)

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

Наименование показателя	Код	2023 г., тыс. руб.		2022 г., тыс. руб.	
		Разницы	Активы / обязательства	Разницы	Активы / обязательства
1	2	3	4	5	6
Налогооблагаемые временные разницы и ОНО за период	51002	226 085	45 217	144 097	28 819
Вычитаемые временные разницы и ОНА за период	51003	142	28	171	34
Отложенный налог на прибыль за период	51004	X	45 245	X	28 854

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

В настоящем разделе раскрывается состав строки 1180 «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса.

#### Раскрытие отложенных налоговых активов (ОНА)

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНА	Код	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Убыток прошлых лет	2	86 829	41 292	12 853
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	9	16	390	-
Резерв на предстоящую оплату отпусков	15	23	9	19
ИТОГО:	6001	86 868	41 691	12 872

В настоящем разделе раскрывается состав строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса.

#### Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНО	Код	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Основные средства кроме лизингового имущества (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	1	23	51	85
<b>ИТОГО:</b>	<b>6002</b>	<b>23</b>	<b>51</b>	<b>85</b>

#### 5. Чистые активы

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

Наименование показателя	Код	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Уставный капитал	51101	100	100	100
Чистые активы	51102	(383 339)	(172 877)	(57 663)
Превышение величины уставного капитала над чистыми активами		383 439	172 977	57 763

В течении 3 лет стоимость чистых активов отрицательная.

Отрицательные чистые активы связаны с расходами по процентам по полученным займам.

Общество планирует реализовать проект по строительству жилого комплекса "Обручева 34", что обеспечит получение прибыли, и приведение чистых активов Общества в соответствие с величиной уставного капитала.

## 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	50,00%
2	Физическое лицо	бенефициарный владелец через ПАО "Группа ЛСР"	27,55%

25.01.2024 г. ПАО "Группа ЛСР" приобрело 50 % доли Общества по договору купли-продажи у Бокша А.А. Сделка зарегистрирована 05.02.2024 г. согласно выписке из ЕГРЮЛ.

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.
Договор займа № 02-ЛЗ/2022 от 31.03.2022 г.	ПАО "Группа ЛСР"	2 044 155	30.12.2024	495 000
	<b>ИТОГО:</b>	<b>2 044 155</b>		<b>495 000</b>

### 6.2. Лица, контролируемые организацией

У организации в 2023 году нет контролируемых лиц.

### 6.3. Лица, входящие в Группу ЛСР

С 03.12.2021 г. Общество входит в Группу ЛСР, объединяющую предприятия по производству строительных материалов, добыче и переработке нерудных ископаемых, оказанию механизированных услуг, девелопменту и строительству зданий.

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

Таблица 6.3.1. Предприятия Группы ЛСР

№	Связанная сторона
1	ООО "ЛСР"
2	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"

Таблица 6.3.2. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2023 г. тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	2022 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	1 200	-	1 200	1 000
	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	34 529	-	34 529	3 393
	<b>ИТОГО:</b>	<b>35 729</b>	<b>-</b>	<b>35 729</b>	<b>4 393</b>

### 6.3.3. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2022
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	24 127	-	24 127	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>24 127</b>	<b>-</b>	<b>24 127</b>	<b>-</b>

### 6.3.4. Кредиторская задолженность по расчетам с предприятиями Группы ЛСР отсутствует.

### 6.4. Связанные стороны через акционеров

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

### 6.5. Основной управленческий персонал

Под основным управленческим персоналом организации понимаются руководители (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. Вознаграждения, подлежащие выплате основному управленческому персоналу**

№	Основной управленческий персонал	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения (оплата труда и иные выплаты, включая страховые взносы)	836
<b>ВСЕГО:</b>		<b>836</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 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 Общества.

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

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

#### **Финансовые риски:**

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

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

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

#### **Иные виды рисков:**

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

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

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

## 7.1. Финансовые риски

### 7.1.1. РЫНОЧНЫЙ РИСК

Общество не имеет обязательств в валюте.

Общество анализирует подверженность к следующим видам рыночных рисков :

- риск изменения процентной ставки.

только в той степени, в которой они (он) могут (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). При привлечении новых кредитов или займов, Руководство решает вопрос о том, какая ставка процента - фиксированная или переменная - будет более выгодной 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.

#### 7.1.2.1. Риски в отношении торговой дебиторской задолженности

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

Наименование показателя	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2023г.	на 31.12.2022г.
Внутренние продажи (в пределах РФ)	189	2 166

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

В тыс.руб.	на 31.12.2023 г.	Обесценение на 31.12.2023г.	на 31.12.2022г.	Обесценение на 31.12.2022г.
Непросроченная	27 069	-	7 989	-
Просроченная свыше 180 дней	82	82	1 950	1 950
	27 151	82	9 939	1 950

Организация создает резерв под обесценение по задолженности срок погашения которой в соответствии с условиями договора истек и срок просрочки составляет более чем 180 дней.

Сумма обесцененной торговой дебиторской задолженности в составе резерва по сомнительным долгам на отчетную дату составила 82 тыс. руб.

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

Наименование показателя	Изменение суммы резерва (тыс. руб.)	
	за 2023 год	за 2022 год
Баланс на начало периода	1 950	-
Увеличение резерва за период	-	1 950
Уменьшение резерва за счет списания долга	1868	-
Восстановление резерва (погашение долгов)	-	-
Баланс на конец периода	82	1 950

### 7.1.3. РИСК ЛИКВИДНОСТИ

Несмотря на то, что в отчетном году получен убыток и показатель ликвидности демонстрирует неспособность погашать обязательства в срок, Руководство Общества полагает, что сможет найти дополнительные источники для покрытия дефицита денежных средств.

Руководство полагает, что в чрезвычайной ситуации при возникновении острой потребности в ликвидных средствах, Общество сможет привлечь необходимое финансирование, в том числе в виде банковских кредитов.

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.	Менее одного года	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
<b>Обеспеченные банковские кредиты:</b>				
в тыс. руб.	0	0	-	0
Кредиторская задолженность	48 539	569 230	x	617 769
	48 539	569 230	-	617 769

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.	Умеренная
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 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;

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

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

По оценке 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 Общества, не способно существенно повлиять на результаты его деятельности.

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

- с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество:

По состоянию на 31.12.2023 г. Общество не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на его финансово-хозяйственную деятельность.

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

По состоянию на 31.12.2023 г. Общество не имеет ответственности по долгам 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.

#### **7.2.3. Репутационные риски**

Репутационный риск наступает вследствие негативного представления о финансовом положении Общества.

Обществом по итогам отчетного года получен убыток от основной деятельности.

По полученному по итогам отчетного года убытку, а также по устранению отрицательной величины чистых активов Общество разработало и реализует ряд мер, которые обеспечат получение прибыли по окончании реализации проекта строительства жилого комплекса "Обручева 34" за счет привлечения дольщиков и покупателей недвижимого имущества как в период строительства, так и после его окончания.

## 8. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

## 10. Условные обязательства и условные активы

Условные обязательства и условные активы отсутствуют на 31.12.2023 г.

## 11. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

В 2023 году Организацией не выявлено существенных ошибок.

## 12. Изменение оценочных значений

В отчётном году изменены оценочные значения, влияющие на бухгалтерскую отчетность на будущие периоды, в том числе:

Элементы амортизации основных средств - сроки полезного использования. Оценка влияния не производилась, в связи с несущественностью (основные средства составляют менее 10% от валюты баланса).

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

Изменение (уменьшение) резерва по сомнительным долгам составило: 1868 тыс. руб.

## 13. Участие в совместной деятельности

В отчётном году Организация не участвовала в совместной деятельности.

Руководитель



(подпись)

Косарева Ю.Ю.

(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления  
"Девелопмент" ДУиО

(подпись)

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)

по доверенности № 19 от 07.09.2023, выд. ООО "Форт-Инвест"

22 марта 2024 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО



Морозова О.А.