

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

За Январь-Декабрь 2025

Организация: Общество с ограниченной ответственностью «ЛСР.Основа»

Единица измерения: тыс. руб.

Адрес в пределах места нахождения: 115432, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, бульвар Братьев Весниных, д. 1, этаж 2, помещение 2Н

1. Общие вопросы

Основным видом деятельности организации является деятельность заказчика–застройщика, генерального подрядчика.

В 2025 году организация не осуществляла лицензируемые виды деятельности.

Организация не является членом саморегулируемых организаций.

В 2025 году руководство текущей деятельностью в соответствии с решением единственного учредителя Общества № б/н от 20.06.2025 г. осуществлял генеральный директор – Чайковский А.С.

Бухгалтерский учет организации осуществляется ООО «ЛСР» в рамках договора на оказание услуг № 45 от 01.07.2025 г.

У организации нет обособленных подразделений. Подразделений

Средняя численность работающих за отчетный период составила: 0,3 человек.

Численность работающих на 31.12.2025 года: 3 человека.

2. Основные принципы учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с федеральными стандартами.

2.1. Бухгалтерская отчетность

При составлении бухгалтерской отчетности применяются требования ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Минфина России от 4 октября 2023г. № 157н (далее – ФСБУ 4/2023).

Информация об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях раскрывается с учетом требований законодательства.

В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах информация об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях раскрыта с учетом существенности, которая определяется совокупностью качественных и количественных факторов. В качестве количественного показателя существенными считаются суммы, составляющие не менее 10 % от показателя баланса или отчета о финансовых результатах.

2.2. Инвентаризация

Инвентаризация активов и обязательств проводится в случаях и в порядке, установленных законодательством Российской Федерации.

С 01.04.2025г. инвентаризация проводится в соответствии с ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утв. Приказом Минфина России от 13.01.2023 № 4н.

Периодичность проведения инвентаризации:

- инвентаризация основных средств – не реже одного раза в три года;
- инвентаризация остальных активов и обязательств – не реже одного раза в год.

Время проведения каждой инвентаризации, состав инвентаризационной комиссии, перечень инвентаризируемых активов и обязательств определяется приказом руководителя организации или иным уполномоченным лицом.

2.3. Капитальные вложения

Капитальные вложения принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н (далее – ФСБУ 26/2020).

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый объект основных средств или нематериальных активов.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также на восстановление объектов основных средств.

2.4. Основные средства

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н (далее – ФСБУ 6/2020) по первоначальной стоимости.

Для основных средств установлен стоимостной лимит в размере 100 000 руб.

После признания объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. Ежегодная (на конец отчетного года) переоценка объектов основных средств не проводится.

Самостоятельным инвентарным объектом признаются затраты на проведение планового капитального ремонта основных средств стоимостью более 10 млн. руб., производящегося с периодичностью более 12 месяцев (п. 10 ФСБУ 6/2020).

Применяется линейный способ начисления амортизации объектов основных средств для целей бухгалтерского учета исходя из срока полезного использования. Амортизация по объектам основных средств начисляется ежемесячно, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. Проверка основных средств на обесценение проводится перед составлением годовой отчетности. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

2.5. Учет аренды

При заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, организация оценивает указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Минфина России от 16 октября 2018 г. № 208н (далее - ФСБУ 25/2018).

По договорам краткосрочной аренды, аренды на неопределенный срок, аренды имущества с низкой стоимостью (до 300 тыс. руб.) организация признает арендные платежи в составе текущих расходов. Аренда является операционной, финансовая аренда отсутствует.

2.6. Запасы

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н (далее – ФСБУ 5/2019) по фактической себестоимости.

Оценка запасов при реализации и ином выбытии производится по средней себестоимости, за исключением объектов недвижимости, оцениваемых при выбытии по себестоимости каждой единицы.

В случае обесценения запасов создается резерв под обесценение (далее – Резерв).

Резерв начисляется ежеквартально. Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан или увеличен Резерв под их обесценение (п. 31 ФСБУ 5/2019). В периоде признания выручки от продажи запасов, по которым ранее был создан Резерв, такой Резерв подлежит восстановлению.

Начисление Резерва производится в случаях наличия признаков обесценения запасов:

- запасы повреждены или морально устарели (полностью или частично);
- рыночная цена запасов снизилась или возникли сложности с продажей запасов;
- потеря первоначальных качеств запасов.

2.7. Учет денежных средств и денежных эквивалентов

Денежными эквивалентами являются высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

К денежным эквивалентам относят:

- открытые в кредитных организациях депозиты на срок менее трех месяцев от даты договора до даты погашения;
- открытые в кредитных организациях депозиты до востребования (сумма неснижаемого остатка классифицируется в зависимости от срока действия депозита);
- банковские векселя со сроком погашения менее трех месяцев от даты эмиссии до даты, начиная с которой векселедержатель имеет право предъявить вексель к погашению.

В бухгалтерском балансе денежные эквиваленты отражаются в показателе 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

2.8. Порядок учета доходов и расходов от обычных видов деятельности

2.8.1. В состав доходов от обычных видов деятельности включаются (п. 5 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утв. Приказом Минфина России от 6 мая 1999 г. № 32н (далее – ПБУ 9/99)) :

- поступления от гостиничной деятельности;
- иные доходы .

2.8.2. Порядок признания выручки

- доходы от основной деятельности (оказания услуг по гостиничной деятельности) признаются в момент оказания услуг на основании акта оказанных услуг;
- доходы от сдачи имущества в аренду признаются на последний день месяца.

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).

В состав расходов от обычных видов деятельности включаются (п. 5 Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утв. Приказом Минфина России от 6 мая 1999 г. № 33н (далее – ПБУ 10/99)):

- расходы, осуществление которых связано с гостиничной деятельностью;
- иные расходы.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, прямо относящиеся к производству конкретного вида продукции, работ, услуг. Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости в составе запасов.

Управленческие расходы организации списываются в конце периода в себестоимость продаж в качестве условно-постоянных расходов. При осуществлении предприятием строительства или восстановления объектов основных средств для собственных нужд и отсутствии иной деятельности в момент строительства, все управленческие расходы, учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы» ежемесячно включаются в первоначальную стоимость основных средств до признания объекта основных средств (пп. «ж» п. 16 ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»).

Коммерческие расходы организации списываются в конце периода в расходы на продажу.

2.9. Порядок учета прочих доходов и расходов

К прочим доходам относятся (п. 7 ПБУ 9/99):

- поступления от предоставления за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации;
- иные доходы, не связанные с предметом деятельности организации.

К прочим расходам относятся (п. 11 ПБУ 10/99):

- расходы, осуществление которых связано с предоставлением своих активов во временное пользование по договору аренды;
- иные расходы, не связанные с предметом деятельности организации.

Пересчет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на конец отчетного периода (п. 7 Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утв. Приказом Минфина России от 27.11.2006 № 154н (далее – ПБУ 3/2006)).

Курсовые разницы, образовавшиеся вследствие пересчета активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, учитываются в составе прочих доходов и расходов.

В отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или расходов показывается свернуто по статьям (доходы за минусом расходов, относящихся к этим доходам) финансовый результат по следующим операциям:

- выбытие объектов основных средств и нематериальных активов;
- купля-продажа валюты;
- курсовые разницы.

Прочие доходы и расходы, относящиеся к другим операциям, показываются в отчете о финансовых результатах развернуто, в составе прочих расходов и доходов соответственно.

2.10. Учет расчетов

Для достоверного представления в бухгалтерском балансе активов и обязательств с подразделением в зависимости от срока погашения на краткосрочные и долгосрочные осуществляется перевод долгосрочной дебиторской и кредиторской задолженности в краткосрочную в момент, когда по условиям договора до погашения задолженности на дату составления отчетности остается не более 12 месяцев (п. 17 ФСБУ 4/2023).

Дебиторская задолженность отражается в балансе за минусом созданного резерва по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам – это оценочное значение, корректирующее величину дебиторской задолженности на отчетную дату. Его создание, увеличение или уменьшение отражаются в составе прочих расходов или доходов.

В сумму резерва по сомнительным долгам для целей бухгалтерского учета, включается полная сумма (100 %) сомнительной дебиторской задолженности, возникшей по любым основаниям, при выполнении любого из следующих условий:

- задолженность, срок оплаты которой истек в соответствии с условиями договоров или иных документов (накладных, актов выполненных работ) и срок возникновения превышает 180 дней;
- задолженность, на которую обращено взыскание в суд;
- непогашенная задолженность, которая имеет по мнению руководства организации высокий риск непогашения и не будет получена в связи с обстоятельствами, связанными с конкретным дебитором.

Учёт кредитов и займов ведется на основании ПБУ 15/2008 «Учёт расходов по займам и кредитам», утв. Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 107н (далее – ПБУ 15/2008).

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

2.11. Фонды и резервы

Для целей бухгалтерского учета создаются следующие резервы:

А. Резервы предстоящих расходов (оценочные обязательства начисляются на основании п. 5 Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утв. Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н (далее – ПБУ 8/2010)):

- резерв на оплату отпусков.

Б. Оценочные резервы:

Суммы начисленных резервов включаются в состав прочих расходов (п. 11 ПБУ 10/99).

- резерв по сомнительным долгам начисляется в соответствии с п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ № 34н.

2.12. Учет расчетов по налогу на прибыль

Согласно п. 21 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/2002, утв. Приказом Минфина России от 19.11.2002 г. № 114н (далее – ПБУ 18/2002), величиной текущего налога на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Величина текущего налога на прибыль (п. 22 ПБУ 18/02) определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

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.

Расчет по налогу на прибыль ведется затратным способом.

3. Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах

3.1. Нематериальные активы

У организации по состоянию на 31.12.2025 г. отсутствуют нематериальные активы.

3.2. Основные средства

У организации по состоянию на 31.12.2025 г. отсутствуют основные средства.

3.2.1. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Код	Период	На начало		Изменения за период				На конец года	
			фактически затраты	накопленное обесценение	Затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве	фактически е затраты	накопле нное обесцен
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	5250	За Июнь - Декабрь 2025 г.	-	-	3 077 911	-	-	-	3 077 911	-
	5260	За Июнь - Декабрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
		За Июнь - Декабрь 2025 г.	-	-	3 077 911	-	-	-	3 077 911	-
в том числе: Здания		За Июнь - Декабрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Финансовые вложения

У организации по состоянию на 31.12.2025 г. отсутствуют финансовые вложения.

3.4. Налог на прибыль

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

Наименование показателя	Код	За Июнь - Декабрь 2025 г.		За Июнь - Декабрь 2024 г.	
		Разницы	Активы/Обязательства	Разницы	Активы/ Обязательства
Временные вычитаемые налоговые разницы и ОНА за период	5350	102 148	25 537	-	-
Временные налогооблагаемые разницы и ОНО за период	5650	101 636	25 409	-	-
Отложенный налог на прибыль за период	5655	X	50 946	X	-

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

3.4.2. Раскрытие отложенных налоговых активов (ОНА)

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНА	Код	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Убытки прошлых лет	7	25 537	-	-
Итого	5350	25 537	-	-

3.5. Запасы

Изменение оценочных значений отсутствует в 2025 году.

3.5.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			Фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано	резерв под обесцене ние	изменения видов запасов	фактическая себестоимость	резерв под обесцене ние
Запасы - всего	5400	За Июнь - Декабрь 2025 г.	-	-	693	-	-	-	693	-
	5420	За Июнь - Декабрь 2024 г.	-	-	-	-	-	X	-	-
		За Июнь - Декабрь 2025 г.	-	-	693	-	-	X	693	-
в том числе: сырье, материалы и другие аналогичные		За Июнь - Декабрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Дебиторская задолженность
Изменение оценочных значений отсутствует по состоянию на 2025 год.

3.6.1. Наличие и движение дебиторской задолженности		Код	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)							На конец периода		тыс. руб.
Наименование показателя	по условиям договора			резерв по сомнительным долгам	поступило			списано				по условиям договора	резерв по сомнительным долгам		
					в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	изменение резерва	переклассифицировано					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10					
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	За Июнь - Декабрь 2025 г.	-	629 931	-	(35 901)	-	-	-	594 030	-					
	За Июнь - Декабрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	За Июнь - Декабрь 2025 г.	-	1 097	-	(1 097)	-	-	-	-	-					
авансы выданные	За Июнь - Декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	За Июнь - Декабрь 2024 г.	-	628 834	-	(34 804)	-	-	-	594 030	-					
	За Июнь - Декабрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
Итого	За Июнь - Декабрь 2025 г.	-	629 931	-	(35 901)	-	-	-	594 030	-					
	За Июнь - Декабрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-					

3.7. Капитал
3.7.1. Структура капитала
Дата государственной регистрации экономического субъекта. 30.06.2025 г.
На 31.12.2025 г. уставный капитал организации составляет 3000 тыс. руб. и принадлежит единственному участнику ПАО "Группа ЛСР".
На 31.12.2025 г. уставный капитал полностью оплачен.

3.7.2 Чистые активы		тыс. руб.		
Чистые активы рассчитаны в соответствии с Приложением к Порядку определения стоимости чистых активов, утвержденному приказом Минфина России от 28.08.2014 № 84н.		Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Уставный капитал		5610	3 000	-
Чистые активы			2 617	-

3.8. Засные средства

3.8.1. Засные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организации привлекает засные средства.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период		Остаток на конец периода		тыс. руб.
				Поступление	Курсовая разница (положительная "+", отрицательная "-")	Возвращено	Итого	
Всего засных средств	5620	За Июнь - Декабрь 2025 г.	-	3 574 850	-	-	3 574 850	3 574 850
		За Июнь - Декабрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
в т.ч. Займы полученные	5621	За Июнь - Декабрь 2025 г.	-	3 574 850	-	-	3 574 850	3 574 850
		За Июнь - Декабрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-

Организация по состоянию на 31.12.2025 г. получила засные средства от ПАО "Группа ДСР" по договору займа № 37-ДЗ/2025 от 31.10.2025 г. со сроком погашения 31.12.2028 г. и лимитом задолженности 4 000 000 тыс. руб. Таким образом, на конец отчетного периода величина засных средств, возможных к получению, составляет 425 150 тыс. руб.

3.8.2. Проценты по кредитам и займам

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Отнесено на прочие расходы	Включено в состав стоимости активов	Курсовые разницы (положительная "+", отрицательная "-")	Уплачено, в т.ч. зачетом	Остаток на конец периода	тыс. руб.
Проценты по займам	5630	За Июнь - Декабрь 2025 г.	-	-	101 636	-	-	101 636	-
		За Июнь - Декабрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого проценты к уплате:	5640	За Июнь - Декабрь 2025 г.	-	-	101 636	-	-	101 636	-
		За Июнь - Декабрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

3.9. Раскрытые отложенные налоговые обязательства (ОНО)

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНО	Код	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	тыс. руб.
Внеоборотные активы	1	25 409	-	-	-
Итого	5650	25 409	-	-	-

3.10. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				признано	списано		
					погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	5700	За Июнь - Декабрь 2025 г.	-	2	-	2	
	5720	За Июнь - Декабрь 2024 г.	-	-	-	-	
Краткосрочные оценочные обязательства - всего		За Июнь - Декабрь 2025 г.	-	2	-	2	
		За Июнь - Декабрь 2024 г.	-	-	-	-	
в том числе: резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	За Июнь - Декабрь 2025 г.	-	2	-	2	
		За Июнь - Декабрь 2024 г.	-	-	-	-	

3.11. Обязательства

3.11.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)				Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	поступило		погашено	списано		
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления		на доходы	переклассифицировано	
Краткосрочные обязательства - всего:		За Июнь - Декабрь 2025 г.	-	7 182 794	-	(7 182 613)	-	-	181
		За Июнь - Декабрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:		За Июнь - Декабрь 2025 г.	-	7 126 487	-	(7 126 309)	-	-	178
поставщики и подрядчики		За Июнь - Декабрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
задолженность перед персоналом организации		За Июнь - Декабрь 2025 г.	-	21 500	-	(21 500)	-	-	-
		За Июнь - Декабрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
задолженность перед гос. внебюджетными фондами		За Июнь - Декабрь 2025 г.	-	6	-	(3)	-	-	3
		За Июнь - Декабрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
задолженность по налогам и сборам		За Июнь - Декабрь 2025 г.	-	27 089	-	(27 089)	-	-	-
		За Июнь - Декабрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
прочие кредиторы		За Июнь - Декабрь 2025 г.	-	7 712	-	(7 712)	-	-	-
		За Июнь - Декабрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5740	За Июнь - Декабрь 2025 г.	-	7 182 794	-	(7 182 613)	-	х	181
	5750	За Июнь - Декабрь 2024 г.	-	-	-	-	-	х	-

3.12. Доходы и расходы

У организации в 2025 году отсутствуют доходы по обычным видам деятельности.

3.12.1. Расходы по обычным видам деятельности					Комментарий к изменениям
Наименование показателя					
Код	За Июнь - Декабрь 2025 г.	За Июнь - Декабрь 2024 г.	Изменение		
5810	76	-	76	Организация начала свою деятельность в 2025 году	
5850	201	-	201	Организация начала свою деятельность в 2025 году	
	167	-	167	Организация начала свою деятельность в 2025 году	
	34	-	34	Организация начала свою деятельность в 2025 году	
Итого расходов по обычным видам деятельности					277

Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы

В отчетном году организация не осуществляла существенные мероприятия природоохранного назначения.

3.13. Прочие доходы и расходы

У организации в 2025 году отсутствуют прочие доходы.

3.13.1. Прочие расходы		Изменения		Комментарий к изменениям
		Код	За Июнь - Декабрь 2025 г.	
Штрафы, пеня, неустойки		5895	59	За Июнь - Декабрь 2024 г.
Сумма списания дебиторской задолженности		5895	-	-
По оплате банковских услуг			175	-
Итого		5897	234	-

3.14. Условные обязательства и условные активы

В деятельности организации не возникли условные активы и условные обязательства.

4. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

В 2025 году организацией не выявлено существенных ошибок предшествующих налоговых периодов ☐

3.14. Условные обязательства и условные активы

В деятельности организации не возникли условные активы и условные обязательства.

4. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

В 2025 году организацией не выявлено существенных ошибок предшествующих налоговых периодов.

5. Информация о связанных сторонах

5.1. Лица, контролирурующие 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.

5.1.1. Доля участия контролирующих лиц

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения , % 31.12.2025
1	ПАО "Группа ЛСР"	Основное общество, т.е. организация непосредственно владеющая не менее 50% капитала компании	100,00%
2	Физическое лицо	Бенефициарный владелец через ПАО "Группа ЛСР"	46,20%

Персонифицированные данные о бенефициарном владельце содержатся у держателя реестра акционеров акционерного общества ПАО «Группа ЛСР». Реестродержатель: Акционерное общество ВТБ РЕГИСТРАТОР (ОГРН 1045605469744; ИНН 5610083568); адрес: 127015, г. Москва, ул. Правды, д. 23.

5.1.2. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	31.12.2025 тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2024 тыс. руб.
Займы полученные				-
Договор № 37-ЛЗ/2025 от 31.10.2025	ПАО "Группа ЛСР"	3 574 850	31.12.2028	-
	ИТОГО:	3 574 850		-

5.1.3. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	За Июнь - Декабрь 2025 г. тыс. руб.	За Июнь - Декабрь 2024 г. тыс. руб.
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	101 636	-
	ИТОГО:	101 636	-

5.1.4. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Проценты к уплате	ПАО "Группа ЛСР"	101 636	101 636	-	-
		-	-	-	-
		-	-	-	-
	ИТОГО:	101 636	101 636	-	-

5.2. Лица, контролируемые организацией

В 2025 году лица, контролируемые организацией, отсутствуют.

5.3. Лица, входящие в Группу ЛСР

Организация входит в Группу ЛСР, объединяющую предприятия по производству строительных материалов, добыче и переработке нерудных ископаемых, оказанию механизированных услуг, девелопменту, строительству зданий, оказанию услуг санаторно-курортной деятельности и бизнес-центров.

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 раскрывается информация о связанных сторонах, входящих в состав Группы ЛСР, кроме информации, отражённой в разделах 5.1. и 5.2.

5.3.1. Предприятия Группы ЛСР

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

5.3.2. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	За Июнь - Декабрь 2025 г. тыс. руб.	За Июнь - Декабрь 2024 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР.Объект-М СЗ"	115	-
	ООО "ЛСР.УК"	250	-
	ИТОГО:	365	-
Приобретение материальных внеоборотных активов	АО "ЛСР.Недвижимость-М СЗ"	119	-
	ИТОГО:	119	-

5.3.3. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Приобретение материальных внеоборотных активов	АО "ЛСР.Недвижимость-М СЗ"	6 102	-	6 102	-
	ИТОГО:	6 102	-	6 102	-

5.3.4. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "ЛСР.Недвижимость-М СЗ"	143	-	143	-
	ИТОГО:	143	-	143	-

5.4. Связанные стороны через акционеров

В 2025 году у организации не было операций со связанными сторонами через акционеров и членов Совета директоров.

5.5. Основной управленческий персонал

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

5.5.1. Вознаграждения, подлежащие выплате основному управленческому персоналу

№	Основной управленческий персонал	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения (оплата труда и иные выплаты, включая страховые взносы)	13
	ВСЕГО:	13

6. 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 организации, 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 с принятыми Правилами внутреннего контроля организация 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:

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 организации или на стоимость имеющихся у нее 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 организация столкнется с трудностями при выполнении своих обязательств, связанных с финансовыми обязательствами, погашаемыми денежными средствами или иным финансовым активом. Подход организации к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы гарантировать насколько это возможно, постоянное наличие у организации 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 организации.

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 (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.

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.

6.1. Финансовые риски

6.1.1. Рыночный риск

Организация не имеет обязательств в валюте, привлекает заемные средства.

Организация 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 организации в результате серьезных изменений рыночной конъюнктуры, в том числе в результате инфляции.

6.1.1.1. 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.

6.1.2. Кредитный риск в основном связан с имеющейся у организации дебиторской задолженностью покупателей и финансовыми вложениями.

В отчетном периоде у организации отсутствовали расчеты с покупателями и финансовые вложения.

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

В тыс.руб.	на 31 декабря 2025 года	Обесценен ие на 31 декабря 2025 года	на 31 декабря 2024 года	Обесценение на 31 декабря 2024 года
Непросроченная	594 030	0	0	0
Итого	594 030	0	0	0

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

6.1.2. Риск ликвидности

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

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

Организации предоставлены заемные средства.

Заемные средства предоставлены по договору займа № 37-ЛЗ/2025 от 31.10.2025 г. на 4 000 000 тыс. руб. основным обществом по отношению к организации - ПАО "Группа ЛСР" со сроком возврата суммы займа не позднее 31.12.2028 г. на финансирование реализации Проекта.

По состоянию на 31.12.2025 г. по договору получены денежные средства в размере 3 574 850 тыс. руб. Процентная ставка на 31.12.2025 г. - 20 % годовых. На конец отчетного периода величина заемных средств, возможных к получению, составляет 425 150 тыс. руб.

Организация полагает, что требование о погашении данного обязательства не поступят раньше срока, закреплённого в договоре.

Показатели финансовой отчетности организации, 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	Низкая
Инфляционный риск	Изменение цены продаж продукции 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

6.2.1. Правовые риски

6.2.1.1. 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 организации либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы): на дату окончания отчетного года основная деятельность организации не подлежит лицензированию. Организация не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).

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

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

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

6.2.1.2. Риски, связанные с деятельностью организации

• с текущими судебными процессами, в которых участвует организация:

По состоянию на 31 декабря 2025 года организация не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на ее финансово-хозяйственную деятельность.

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

По состоянию на 31 декабря 2025 года у организации отсутствует ответственность по долгам третьих лиц.

6.2.2. Страновые и региональные риски

Организация ведет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

По мнению организации, риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и регионе присутствия, заключаются в том, что резкое изменение политической и экономической ситуации может привести к ухудшению положения всей национальной экономики и, тем самым, 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 организации, постольку отсутствуют и 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.

6.2.3. Репутационные риски

Репутационные риски связаны с возможностью потери потребителей основной продукции организации, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) организации, вследствие негативного представления о качестве продукции. (Риск потери потребителей основной продукции организации, на оборот с которыми приходится менее 10 процентов общей выручки, можно считать ничтожным.) Длительная и успешная история позволяет сохранить доверие покупателей и заказчиков.

7. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

Генеральный директор

Начальник отдела БиНУ направления «Строительство» ДУиО

по доверенности от 10.07.2025 г. № 2, выд. ООО «ЛСР. Основа»

Главный специалист отдела БиНУ направления «Строительство» ДУиО

"16" марта 2026 г.



Чайковский А.С.
(расшифровка подписи)

Ладыгина Н.В.
(расшифровка подписи)

Иванова И.В.
(расшифровка подписи)