

БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ
за Январь - Сентябрь 2025 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛСР. Пространство"	по ОКПО	44085606
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9725032380
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика- застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2
Организационно-правовая форма	ООО	по ОКОПФ	12300
Форма собственности	частная	по ОКФС	16

Адрес в пределах места нахождения 115432, Москва г, вн. тер. г. Муниципальный округ
Даниловский, б-р Братьев Весниных, д.1, помещ. 2Н, комн.
2, раб. место 10

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту Нет
Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика ИНН
аудиторской организации ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению Нет
Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС
на 30 сентября 2025 г.

Форма по ОКУД	КОДЫ
Дата (число, месяц, год)	0710001
	30 09 2025
по ОКПО	44085606
по ОКЕИ	384

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный
Организация: застройщик "ЛСР. Пространство"
Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	4 327	5 974	3 710
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	7 030	6 891	82
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	364
	Итого по разделу I	1100	11 357	12 865	4 156
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы	1210	16 869 594	11 764 315	7 774 860
	<i>в т.ч. сырье, материалы и другие аналогичные ценности</i>	<i>12101</i>	<i>39</i>	<i>22</i>	<i>-</i>
	<i>в т.ч. затраты в незавершенном производстве</i>	<i>12102</i>	<i>13 422 017</i>	<i>8 316 755</i>	<i>4 321 256</i>
	<i>в т.ч. по объектам долевого строительства</i>	<i>121021</i>	<i>13 422 017</i>	<i>8 316 755</i>	<i>4 321 256</i>
	<i>в т.ч. земельные участки под застройку</i>	<i>12103</i>	<i>3 447 538</i>	<i>3 447 538</i>	<i>3 453 604</i>
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 120	1 270	29
5501	Дебиторская задолженность	1230	23 470 904	17 007 361	7 692 174
	<i>в т.ч. долгосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	<i>12301</i>	<i>121 581</i>	<i>-</i>	<i>211 672</i>
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	<i>123011</i>	<i>121 581</i>	<i>-</i>	<i>211 672</i>
	<i>в т.ч. долгосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	<i>12302</i>	<i>20 325 119</i>	<i>14 441 344</i>	<i>6 800 527</i>
	<i>в т.ч. прочая долгосрочная задолженность</i>	<i>12303</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>21 406</i>
	<i>в т.ч. краткосрочная задолженность покупателей</i>	<i>12304</i>	<i>-</i>	<i>40</i>	<i>30</i>
	<i>в т.ч. краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	<i>12305</i>	<i>2 896 819</i>	<i>2 441 678</i>	<i>532 126</i>
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	<i>123051</i>	<i>2 896 819</i>	<i>2 441 678</i>	<i>532 126</i>
	<i>в т.ч. прочая краткосрочная задолженность</i>	<i>12306</i>	<i>127 385</i>	<i>124 299</i>	<i>126 413</i>
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	836	811	797
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	40 343 454	28 773 757	15 467 860
	БАЛАНС	1600	40 354 811	28 786 622	15 472 016

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ				
5610	Уставный капитал	1310	500	500	500
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)	1370	(20 554)	(20 399)	28
	Итого по разделу III	1300	(20 054)	(19 899)	528
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5620	Заемные средства	1410	18 754 561	13 239 206	7 692 867
	<i>в т.ч. банковские кредиты</i>	<i>14101</i>	<i>15 177 444</i>	<i>9 823 568</i>	<i>4 705 456</i>
	<i>в т.ч. займы</i>	<i>14102</i>	<i>1 528 251</i>	<i>2 039 491</i>	<i>2 271 791</i>
	<i>в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	<i>14103</i>	<i>2 048 866</i>	<i>1 376 147</i>	<i>715 620</i>
	Отложенные налоговые обязательства	1420	256	161	51
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5710	Прочие долгосрочные обязательства	1450	21 509 908	15 514 307	7 181 829
	<i>в т.ч. средства дольщиков</i>	<i>14501</i>	<i>20 325 119</i>	<i>14 441 344</i>	<i>6 800 527</i>
	<i>в т.ч. перед поставщиками</i>	<i>14502</i>	<i>-</i>	<i>9 393</i>	<i>5 509</i>
	<i>в т.ч. прочее</i>	<i>14503</i>	<i>1 184 789</i>	<i>1 063 570</i>	<i>375 793</i>
	<i>в т.ч. платежи за изменение вида разрешенного использования земельного участка с процентами за рассрочку</i>	<i>145031</i>	<i>1 173 653</i>	<i>1 033 331</i>	<i>369 762</i>
	Итого по разделу IV	1400	40 264 725	28 753 674	14 874 747
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	110 124	52 832	596 718
	<i>в т.ч. задолженность перед поставщиками и подрядчиками</i>	<i>15201</i>	<i>94 177</i>	<i>22 991</i>	<i>33 975</i>
	<i>в т.ч. задолженность перед персоналом организации</i>	<i>15202</i>	<i>6</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>в т.ч. задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	<i>15203</i>	<i>4</i>	<i>4</i>	<i>4</i>
	<i>в т.ч. задолженность по налогам и сборам</i>	<i>15204</i>	<i>365</i>	<i>322</i>	<i>289</i>
	<i>в т.ч. задолженность перед прочими кредиторами</i>	<i>15205</i>	<i>15 572</i>	<i>29 515</i>	<i>562 450</i>
	<i>в т.ч. платежи за изменение вида разрешенного использования земельного участка с процентами за рассрочку</i>	<i>152051</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>369 762</i>
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	16	15	23
	<i>в т.ч. резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	<i>15401</i>	<i>16</i>	<i>15</i>	<i>23</i>
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	110 140	52 847	596 741
	БАЛАНС	1700	40 354 811	28 786 622	15 472 016

Генеральный директор

Начальник отдела БИНУ направления
"Девелопмент" ДУиО
по доверенности № 43 от 20.12.2024,
выдана ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Пространство"

Главный специалист отдела БИНУ
направления "Девелопмент" ДУиО

27 октября 2025 г.



Чайковский А.С.
(расшифровка подписи)

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

Ткаченко И.А.
(расшифровка подписи)

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
за Январь - Сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "ЛСР. Пространство"
Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД	КОДЫ
Дата (число, месяц, год)	0710002
по ОКПО	30 09 2025
по ОКЕИ	44085606
	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.
5800	Выручка	2110		8
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	8
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	8
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5892	Проценты к получению	2320	43	14
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
5897	Прочие расходы	2350	(242)	(2 988)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(199)	(2 966)
	Налог на прибыль организаций	2410	44	594
	<i>в т.ч. текущий налог на прибыль организаций</i>	<i>2411</i>	-	-
5655	<i>в т.ч. отложенный налог на прибыль организаций</i>	<i>2412</i>	<i>44</i>	<i>594</i>
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(155)	(2 372)
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	(155)	(2 372)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб.коп.	2910	-	-

Генеральный директор

Чайковский А.С.
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО
по доверенности № 43 от 20.12.2024,
выдана ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Пространство"

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО

Ткаченко И.А.
(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
за Январь - Сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "ЛСР. Пространство"
Единица измерения: тыс. руб.

	Коды
Форма по ОКУД	0710005
Дата (число, месяц, год)	30 09 2025
по ОКПО	44085606
по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	44	13
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	налог на добавленную стоимость	4115	-	-
	прочие поступления	4119	44	13
	Платежи - всего	4120	(4 842 655)	(2 803 354)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 729 680)	(2 375 338)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(123)	(127)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	налог на добавленную стоимость	4126	(79 434)	(420 248)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(39)	(41)
	прочие платежи	4129	(33 379)	(7 600)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 842 611)	(2 803 341)
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления – всего	4210	-	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных	4213	-	-
	от процентов по долговым финансовым вложениям	4214	-	-
	от возврата предоставленных займов	4215	-	-
	от дивидендов и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4216	-	-
	от погашения депозитов, сроком более 90 дней	4217	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи – всего	4220	-	(1 957)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(1 957)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	предоставление займов другим лицам	4225	-	-
	на депозиты, сроком более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(1 957)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления – всего	4310	5 382 636	3 042 714
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	5 382 636	3 042 714
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-
	Платежи – всего	4320	(540 000)	(235 300)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг	4323	-	-
	на возврат кредитов и займов	4324	(540 000)	(235 300)
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 842 636	2 807 414
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	25	2 116
5550	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	811	797
5550	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	836	2 913
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

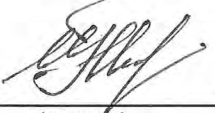
Генеральный директор

Начальник отдела БиНУ направления
"Девелопмент" ДУиО
по доверенности № 43 от 20.12.2024,
выдана ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Пространство"

Главный специалист отдела БиНУ
направления "Девелопмент" ДУиО

27 октября 2025 г.


(подпись)


(подпись)

Чайковский А.С.
(расшифровка подписи)

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

Ткаченко И.А.
(расшифровка подписи)

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА
за Январь - Сентябрь 2025 г.

КОДЫ
0710004
Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
30 09 2025
по ОКПО
44085606
по ОКЕИ
384

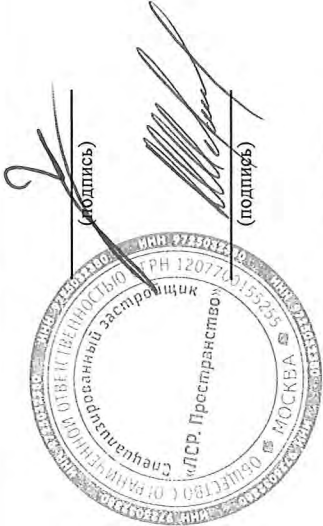
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛСР. Пространство"

Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3100	500	-	-	-	-	28	528
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3110							-
	Корректировка в связи с исправлением ошибок	3120							-
	Величина капитала на 31 декабря 2023 г после корректировки	3130	500	-	-	-	-	28	528
	За Январь - Сентябрь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	x	x	x	x	x	(2 372)	(2 372)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	x	x		x	x	-	-
	Дивиденды	3227	x	x	x	x	x	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	Величина капитала на 30 сентября 2024 г.	3250	500	-	-	-	-	(2 344)	(1 844)
	Величина капитала на 31 декабря 2024	3200	500	-	-	-	-	(20 399)	(19 899)
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	Корректировка в связи с исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	Величина капитала на 31 декабря 2024 г после корректировки	3230	500	-	-	-	-	(20 399)	(19 899)

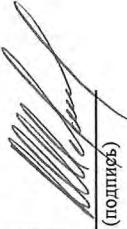
Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За Январь - Сентябрь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	x	x	x	x	x	(155)	(155)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	x	x	-	x	x	-	-
	Дивиденды	3327	x	x	x	x	x	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
5 600	Величина капитала на 30 сентября 2025 г.	3300	500	-	-	-	-	(20 554)	(20 054)

Генеральный директор



Чайковский А.С.
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БИНУ направления "Девелопмент" ДУиО
по доверенности № 43 от 20.12.2024,
выдана ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Пространство"



Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)



Ткаченко И.А.
(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БИНУ
направления "Девелопмент" ДУиО

27 октября 2025 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

За январь – сентябрь 2025 г.

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛСР. Пространство"

Единица измерения: тыс. руб.

Адрес в пределах места нахождения: 115432, Москва г, вн. тер. г. Муниципальный округ Даниловский, б-р Братьев Весниных, д.1, помещение 2Н, комн. 2, раб. место 10.

1. Общие вопросы

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

В отчетном периоде организация не осуществляла лицензируемые виды деятельности.

Организация не является членом саморегулируемых организаций.

В отчетном периоде руководство текущей деятельностью в соответствии с Решением единственного участника № 1 от 01.04.2024 г. осуществлялось единоличным исполнительным органом.

Управление осуществлял: Генеральный директор Чайковский Александр Сергеевич.

Бухгалтерский учет организации осуществляется ООО «ЛСР» в рамках договора на оказание услуг № 24 от 19.01.2024 г.

У организации нет обособленных подразделений.

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

Численность работающих на 30 сентября 2025 года: 5 человек.

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 и отраслевыми 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. N 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 промежуточной бухгалтерской отчетности раскрыта информация о существенных фактах хозяйственной жизни, актуализирующая информацию, раскрытую в годовой бухгалтерской отчетности за 2024 год с учетом следующих критериев:

- показатели баланса, являющиеся существенными по отношению к валюте баланса и составляющие от нее не менее 10 % на отчетную дату и изменение которых по сравнению с годовой бухгалтерской отчетностью за год, предшествовавший промежуточному отчетному периоду, составляет не менее 10%;
- показатели отчета о финансовых результатах, изменение которых по сравнению с аналогичным отчетным периодом года, предшествовавшего отчетному, составляет не менее 10%;
- для иных показателей существенными следует считать суммы, изменение которых составляет не менее 10%.

2.2. Инвентаризация

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

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. Нематериальные активы

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утв. Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н (далее – ФСБУ 14/2022) по первоначальной стоимости.

Для нематериальных активов установлен стоимостной лимит в размере 100 000 руб.

После признания объекты нематериальных активов оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Стоимость объектов нематериальных активов не переоценивается (п. 19 ФСБУ 14/2022).

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом.

Проверка нематериальных активов на обесценение и учет изменения их балансовой стоимости вследствие обесценения проводится перед составлением годовой отчетности.

Элементы амортизации объектов нематериальных активов подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта нематериальных активов. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. 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.

2.6. 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 400 тыс. руб.) организация признает арендные платежи в составе текущих расходов. Аренда является операционной, финансовая аренда отсутствует.

2.7. Учет расходов будущих периодов

Под расходами будущих периодов (далее – РБП) понимаются расходы, произведенные в отчетном периоде, относящиеся к следующим отчетным периодам, а именно:

- расходы на приобретение прав по лицензионным договорам на программное обеспечение (программные продукты) со сроком использования более 12 месяцев и стоимостью менее 100 тыс. руб.;
- расходы на приобретение прав по лицензионным договорам на программное обеспечение (программные продукты) со сроком использования 12 месяцев и менее;
- расходы на имущественное, личное страхование, страхование ответственности и рисков;

РБП принимаются к учету в сумме фактически произведенных затрат на основании первичных документов.

Стоимость объекта РБП формируется в момент принятия его к учету отдельно по каждому объекту учета.

РБП подлежат списанию на счета учета затрат ежемесячно и равномерно, в течение периода, к которому они относятся.

В случае расторжения договора, прекращения действия лицензии сумма РБП в части, не списанной на расходы, признается в составе расходов отчетного периода (аналогично ежемесячному списанию) единовременно для целей бухгалтерского и налогового учета.

2.8. Финансовые вложения

Единицы учета финансовых вложений устанавливаются согласно Положению по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утв. Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н (далее – ПБУ 19/02).

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

В первоначальную стоимость финансовых вложений включаются все фактические затраты на их приобретение.

Организация применяет следующие способы оценки финансовых вложений при их выбытии:

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

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

Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря каждого года при наличии признаков обесценения. В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, организация формирует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

2.9. 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.

Оценка товаров в виде объектов недвижимости при реализации и ином выбытии производится по себестоимости каждой единицы, оценка при выбытии прочих товаров – по средней себестоимости. Завершенные строительством объекты (квартиры, офисы и др.), предназначенные для продажи и учитываемые в составе готовой продукции, в случае их предоставления в аренду на срок менее одного года с автоматической пролонгацией учитываются в составе готовой продукции.

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.

2.10. 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».

2.11. Порядок учета доходов и расходов от обычных видов деятельности

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. N 32н (далее – ПБУ 9/99)):

- средства от дольщиков, направленные на цели ч.1 ст. 18 закона № 214-ФЗ;
- вознаграждение застройщика по непроизводственным помещениям, НДС не облагается;
- вознаграждение застройщика по производственным помещениям, НДС облагается;
- доходы от операций по инвестиционным договорам;
- доходы от продажи квартир – продукции (НДС не облагается);
- доходы от продажи нежилых помещений – товар (НДС облагается);
- доходы от продажи нежилых помещений – продукции (НДС облагается);
- доходы от услуг по договорам поручения;
- доходы от услуг по агентским договорам;
- доходы от прочих услуг.

Организацией ведется отдельный учет операций, подлежащих обложению НДС (ст. 164 НК РФ),

освобожденных от налогообложения (ст. 149 НК РФ) и не признаваемых объектом налогообложения (п. 2 ст. 146 НК РФ), а также раздельный 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. N 33н (далее – ПБУ 10/99)):

- расходы, осуществление которых связано с получением вознаграждения застройщика по непроизводственным помещениям;
- расходы, осуществление которых связано с получением вознаграждения застройщика по производственным помещениям;
- расходы за счет средств дольщиков, направленные на цели ч.1 ст.18 закона 214-ФЗ;
- расходы, осуществление которых связано с операциями по инвестиционным договорам;
- расходы, осуществление которых связано с операциями по продаже квартир –продукции (НДС – не облагается);
- расходы, осуществление которых связано с операциями по продаже нежилых помещений – продукции (НДС облагается);
- расходы, осуществление которых связано с оказанием услуг заказчика (услуги по организации строительства);
- расходы, осуществление которых связано с оказанием услуг по агентским договорам;
- расходы, осуществление которых связано с оказанием прочих услуг.

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 учитываются на сч. 25 «Общепроизводственные расходы» без распределения по объектам строительства. По завершении расчетного периода (месяца) расходы, накопленные на сч. 25, распределяются в дебет счета 08.33.2 «Затраты на оказание услуг застройщика (ДДУ)» по каждому объекту строительства пропорционально затратам, связанным со строительством, учтенным на счете 08.33.1 «Затраты на строительство (ДДУ)» (дебетовый оборот по счету 08.33.1 за месяц без учета корректировочных оборотов между объектами строительства).

2.12. Порядок учета прочих доходов и расходов

К прочим доходам относятся (п. 5 ПБУ 9/99):

- поступления от предоставления за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации;
- лицензионные платежи (включая роялти) за пользование объектами интеллектуальной собственности;
- поступления, получение которых связано с участием в уставных капиталах других организаций (в том числе дивиденды);
- иные доходы, не связанные с предметом деятельности организации.

К прочим расходам относятся (п. 5 ПБУ 10/99):

- расходы, осуществление которых связано с предоставлением своих активов во временное пользование по договору аренды;
- расходы, осуществление которых связано с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;

- расходы, осуществление которых связано с участием в уставных капиталах других организаций;
- затраты на перемещение, ликвидацию ранее использовавшихся основных средств или объектов незавершенного строительства;
- налог на имущество по объектам основных средств, находящихся на консервации;
- 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.

2.13. 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», утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 N 107н (далее – ПБУ 15/2008).

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

2.14. 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;
- резерв по незавершенным судебным делам;
- резерв предвиденных расходов в строительстве.

Б. Оценочные резервы:

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

- резерв под обесценение вложений в ценные бумаги в случае выявления признаков обесценения финансовых вложений рассчитывается в соответствии с п. 38-39 ПБУ 19/02;
- резерв под обесценение запасов рассчитывается в соответствии с п. 30 ФСБУ 5/2019;
- резерв по сомнительным долгам начисляется в соответствии с п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ N 34н.

2.15. 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
В пояснениях к бухгалтерской отчетности раскрыты существенные показатели бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

3.4. Налог на прибыль

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

Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.		За Январь - Сентябрь 2024 г.		тыс. руб.
		Разницы	Активы/Обязательства	Разницы	Активы/ Обязательства	
Временные вычитаемые налоговые разницы и ОНА за период	5350	554	139	3 228	646	
Временные налогооблагаемые разницы и ОНО за период	5650	-379	-95	-263	-52	
Отложенный налог на прибыль за период	5655	X	44	X	594	

3.6. Запасы

Изменение оценочных значений отсутствует в отчетном периоде.

3.6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		тыс. руб.
			Фактическая себестоимость	резерв под обеспечение	затраты	фактическая себестоимость списано	резерв под обеспечение	резерв под обеспечение	изменения видов запасов фактическая себестоимость	резерв под обеспечение	
Запасы - всего	5400	За Январь - Сентябрь 2025 г.	11 764 315	(	5 105 279	(	-	-	X	16 869 594	(
	5420	За Январь - Сентябрь 2024 г.	7 774 860	(	2 956 175	(	-	-	X	10 724 632	(
		За Январь - Сентябрь 2025 г.	22	(	388	(	-	-	(371)	39	(
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	-	(	1 311	(	-	-	(763)	211	(
в том числе:		За Январь - Сентябрь 2025 г.	8 316 755	(	5 104 891	(	-	-	371	13 422 017	(
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	4 321 256	(	2 954 864	(	-	-	763	7 276 883	(
		За Январь - Сентябрь 2025 г.	3 447 538	(	-	(	-	-	-	3 447 538	(
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	3 453 604	(	-	(	-	-	-	3 447 538	(
материалы, используемые в производстве											
материалы, используемые в строительстве											

3.6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	тыс. руб.
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	5445	3 447 538	3 447 538	3 453 604	
в том числе:					
материалы, используемые в строительстве		3 447 538	3 447 538	3 453 604	

3.8. Дебиторская задолженность
Изменение оценочных значений отсутствует по состоянию на 30 сентября 2025 года.

Тыс. руб.

3.8.1. Наличие и движение дебиторской задолженности			Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)										На конец периода		тыс. руб.
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		резерв по сомнительным долгам	поступило			списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	
			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					
			1	2		3	4	5	6	7	8	9	10		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	За Январь - Сентябрь 2025 г.	14 441 344	(-)		5 883 775	-	(-)	(-)	-	#####	20 446 700	(-)		
	5521	За Январь - Сентябрь 2024 г.	7 033 605	(-)		5 366 392	-	(-)	(-)	-	(24 957)	12 165 040	(-)		
		За Январь - Сентябрь 2025 г.	-					(-)	(-)		#####	121 581	(-)		
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	211 672			64 065		(-)	(-)		(213 551)	62 186	(-)		
Задолженность должникам по договорам долевого участия		За Январь - Сентябрь 2025 г.	14 441 344	(-)		5 883 775		(-)	(-)		(-)	20 325 119	(-)		
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	6 800 527	(-)		5 302 327		(-)	(-)		(-)	12 102 854	(-)		
		За Январь - Сентябрь 2025 г.	-					(-)	(-)		(-)	-	(-)		
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	21 406	(-)				(-)	(-)		(21 406)	-	(-)		
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510	За Январь - Сентябрь 2025 г.	2 566 017	(-)		4 078 485	-	(3 498 717)	(-)	-	(121 581)	3 024 204	(-)		
	5530	За Январь - Сентябрь 2024 г.	658 569	(-)		1 951 982	-	(1 601 324)	(-)	-	#####	1 244 184	(-)		
		За Январь - Сентябрь 2025 г.	40	(-)			-	(40)	(-)	-	(-)	-	(-)		
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	30	(-)		10		(-)	(-)	-	(-)	40	(-)		
в том числе: покупатели		За Январь - Сентябрь 2025 г.	2 441 678	(-)		4 060 108	-	(3 483 386)	(-)	-	(121 581)	2 896 819	(-)		
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	532 126	(-)		1 936 835	-	(1 576 375)	(-)	-	#####	1 106 137	(-)		
		За Январь - Сентябрь 2025 г.	124 299	(-)		18 377	-	(15 291)	(-)	-	(-)	127 385	(-)		
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	126 413	(-)		15 137	-	(24 949)	(-)	-	21 406	138 007	(-)		
Итого	5500	За Январь - Сентябрь 2025 г.	17 007 361	(-)		9 962 260	-	(3 498 717)	(-)	-	(-)	23 470 904	(-)		
	5520	За Январь - Сентябрь 2024 г.	7 692 174	(-)		7 318 374	-	(1 601 324)	(-)	-	(-)	13 409 224	(-)		

В составе краткосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 30.09.2025г. составляют 2 896 819 тыс. руб.

В составе долгосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 30.09.2025г. составляют 121 581 тыс. руб.

3.9. Денежные средства

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Получены аккредитивы	Получены депозитные средства	Отоплены аккредитивы	Остаток от на конец периода	В т.ч. выполнены обязательства	Примечания (*)
Общая сумма:	5565	257 757	1 140 418	(1 319 428)	(-)	78 747	-	
в т.ч. по договорам долевого участия		257 757	1 140 418	(1 319 428)	(-)	78 747	-	

3.9.4. Движение средств должников на счетах эскароу

Организация ведет деятельность по договорам участия в долевом строительстве с использованием в расчетах счетов эскароу.

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

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Внесены средства на счета эскароу	Возврат со счета эскароу	Раскрыты счета эскароу	Остаток от на конец периода
Общая сумма:		9 529 235	5 409 197	(86 254)	0	14 852 178
в т.ч. по договорам долевого участия		9 529 235	5 409 197	(86 254)	(86 254)	14 852 178

3.11. Капитал

3.11.1. Структура капитала

Код	
5610	

На 30.09.2025г. уставный капитал составляет 500 тыс. руб. и принадлежит единственному участнику - АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М".

На 30.09.2025г. уставный капитал полностью оплачен.

3.11.2 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	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Уставный капитал	5611	500	500	500
Чистые активы	5612	(20 054)	(19 899)	528

Превышение величины Уставного капитала над чистыми активами на 30.09.2025 г. составляет 20 554 тыс. руб.

Отрицательная стоимость чистых активов наблюдается второй финансовый год.

Отрицательные чистые активы связаны с отсутствием доходов от основной деятельности в период строительства и подготовки к строительству объекта Жилого комплекса "Обручева 30" (г. Москва, ул. Обручева, вл. 30а).

Организация планирует в 2027 г. завершить реализацию проекта по строительству ЖК "Обручева 30", получить прибыль от основной деятельности и привести чистые активы Общества в соответствие с величиной его уставного капитала.

3.12. Заёмные средства

3.12.1. Заёмные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организация привлекает заёмные средства.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			Итого	Остаток на конец периода	
				Поступление	Курсовая разница (положительная "+", отрицательная - "-")	Возвращено		в т.ч. краткосрочные	в т.ч. долгосрочные
Всего заёмных средств	5620	За Январь - Сентябрь 2025 г.	11 863 059	5 382 636	-	(540 000)	16 705 695	-	16 705 695
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	6 977 247	3 047 414	-	(240 000)	9 784 661	-	9 784 661
в т.ч.		За Январь - Сентябрь 2023 г.	2 039 491	28 760	-	(540 000)	1 528 251	-	1 528 251
Займы полученные	5621	За Январь - Сентябрь 2024 г.	2 271 791	7 700	-	(240 000)	2 039 491	-	2 039 491
		За Январь - Сентябрь 2023 г.	9 823 568	5 353 876	-	-	15 177 444	-	15 177 444
Кредиты полученные	5622	За Январь - Сентябрь 2024 г.	4 705 456	3 039 714	-	-	7 745 170	-	7 745 170
		За Январь - Сентябрь 2023 г.	20 631 941	540 000	-	(5 382 636)	15 789 305	-	15 789 305
Заёмные средства, доступные по условиям договора	5624	За Январь - Сентябрь 2024 г.	25 517 753	240 000	-	(3 047 414)	22 710 339	-	22 710 339
		За Январь - Сентябрь 2023 г.	5 960 509	540 000	-	(28 760)	6 471 749	-	6 471 749
Займы, небылующие по сравнению с условиями договора займа		За Январь - Сентябрь 2024 г.	5 728 209	240 000	-	(7 700)	5 960 509	-	5 960 509
		За Январь - Сентябрь 2023 г.	14 671 432	-	-	(5 353 876)	9 317 556	-	9 317 556
Кредиты, предоставляемые по сравнению с условиями кредитного договора		За Январь - Сентябрь 2024 г.	19 789 544	-	-	(3 039 714)	16 749 830	-	16 749 830

3.12.4. 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. зачётном	Остаток на конец периода
Проценты по займам	5630	За Январь - Сентябрь 2025 г.	932 755	-	325 882	-	-	1 278 637
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	582 115	-	245 596	-	-	827 711
Проценты по кредитам		За Январь - Сентябрь 2025 г.	423 392	-	346 837	-	-	770 229
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	133 505	-	213 935	-	-	347 440
Итого проценты к уплате:	5640	За Январь - Сентябрь 2025 г.	1 376 147	-	672 719	-	-	2 048 866
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	715 620	-	459 531	-	-	1 175 151

3.15. Обязательства

3.15.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)						На конец периода	тыс. руб.
				поступило		списано		переклассифицировано			
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы				
Долгосрочные обязательства -	5710	За Январь - Сентябрь 2025 г.	15 514 307	6 004 994	-	(9 393)	(-)	(-)	21 509 908		
всего	5720	За Январь - Сентябрь 2024 г.	7 181 829	5 936 520	-	(5 509)	(-)	(-)	13 112 840		
в том числе:		За Январь - Сентябрь 2025 г.	14 441 344	5 883 775	-	(-)	(-)	(-)	20 325 119		
	средства собственников/	За Январь - Сентябрь 2024 г.	6 800 527	5 302 327	-	(-)	(-)	(-)	12 102 854		
	средства инвесторов	За Январь - Сентябрь 2025 г.	-	-	-	(9 393)	(-)	(-)	-		
	перед поставщиками	За Январь - Сентябрь 2024 г.	5 509	-	-	(5 509)	(-)	(-)	-		
прочее		За Январь - Сентябрь 2025 г.	1 063 570	121 219	-	(-)	(-)	(-)	1 184 789		
		За Январь - Сентябрь 2024 г.	375 793	634 193	-	(-)	(-)	(-)	1 009 986		

3.16. Доходы и расходы

3.16.1. Доходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.	Изменение	Комментарий к изменению
Описание услуг по агентским договорам	5801	-	-	-	
Итого	5800	-	-	-	

3.17. Прочие доходы и расходы

3.17.1. Прочие доходы

Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.	Изменение	тыс. руб.
Проценты к получению	5892		43	43	14
Итого	5896		43	43	14

3.17.2. Прочие расходы

Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.	Изменение	тыс. руб.
Штрафы, пенни, неустойки			-	-	2 971
По оплате банковских услуг			9	9	10
Госпошлина			70	70	7
Расходы по ведению судебных дел			139	139	-
Прочие расходы			24	24	-
Итого	5897		242	242	2 988

3.18. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	Срок действия обязательства на отчетную дату
Полученные - всего	5900	1 496 334	2 817 180	616 842	
в том числе:		1 496 334	1 408 590	308 421	30.09.2026
полученные поручительства			-	-	30.09.2026
в т.ч. Гарантия от АО АЛЬФА-Банк №02B59X от 18.03.2025 по обеспечению выполнения обязательств ООО "СМК Генелис" по возврату авансов по дог. №№030-007024 от 30.10.24		30 000	-	-	15.12.2026
в т.ч. Гарантия от АО АЛЬФА-Банк №14GA0X от 05.06.2025 по обеспечению выполнения обязательств ООО "СМК Генелис" по возврату авансов по дог. №№030-007024 от 30.10.24		30 000	-	-	
в т.ч. Гарантия от АО АЛЬФА-Банк №11GN9X от 17.04.2025 по обеспечению выполнения обязательств ООО "МОБИЛЬ" по возврату авансов по дог. №№030-007524 от 30.10.24		100 000	-	-	
в т.ч. Гарантия от АО АЛЬФА-Банк №11Z19X от 17.04.2025 по обеспечению выполнения обязательств ООО "МОБИЛЬ" по возврату авансов по дог. №№030-007524 от 30.10.24		84 000	-	-	15.12.2026

в т.ч. Гарантия от МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК №437653 от 01.04.23 по обеспечению исполнения обязательств ООО "МОБИЛЬ" по возврату авансов по дог. №3030-007524 от 30.10.24	150 000	-	-	17.12.2026
в т.ч. Гарантия от ПАО Банк ВТБ №СГ24/ДНН/0434 от 23.10.24 по обеспечению исполнения обязательств ООО "Петропрофизь Плюс" по возврату авансов по дог. №030-006724 от 14.10.24	538 525	538 525	-	14.12.2026
в т.ч. Поручительство АО "ЕНИГОН ИНШАТ САНАЙ ВЕ ТИДЖАРЕТ А.Ш." по дог. поруч. №030-006923 от 01.02.23 г. за ООО "ЕНИГОН КОНСТРАКЦИ" по выполн. обязательств по дог. №030-ПТ-074322 от 01.02.23 г.	563 809	870 065	308 421	01.02.2033
Выданные - всего	578 576	578 576	1 884 240	
в том числе:				
залогу прочих активов			1 884 240	
в т.ч.:			1 884 240	
Залог земельных участков под застройку				
в т.ч. Земельный участок под застройку с КН 77:06:0106002:36263, г. Москва, ул. Обручева, вл.30а	578 576	578 576	1 884 240	31.12.2028

Земельный участок под застройку с КН 77:06:0006002:3626, г. Москва ул.Обручева, вл.30а, передан в залог Банку ВТБ (ПАО) по договору о последующей ипотеке №05894/МР-ДИ от 01.08.2023 г. с возможностью его использования для ведения обычной деятельности, а также в залог Банку ВТБ (ПАО) по договору о последующей ипотеке №СГ23/MSHD/5100-ДИ от 29.03.2024 г.

5. Информация о связанных сторонах

5.1. 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 5.1.1. Доля участия контролирующих лиц

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения , % 30.09.2025
1	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	Основное общество, т.е. организация непосредственно владеющая более 50% капитала компании	100,00%
2	ПАО "Группа ЛСР"	Организация, контролирующая основное общество	99,34%
3	Физическое лицо	Бенефициарный владелец через ПАО "Группа ЛСР"	49,99%

Таблица 5.1.3. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	30.09.2025 тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2024 тыс. руб.
Займы полученные Договор: 01-ЛЗ/2020 от 14.07.2020г.				
	ПАО "Группа ЛСР"	1 528 251	30.12.2029 г.	2 039 491
	ИТОГО:	1 528 251		2 039 491

Таблица 5.1.4. Доходы от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Сентябрь 2025 г. тыс. руб.	За Январь - Сентябрь 2024 г. тыс. руб.
Прочие доходы	АО " СЗ "ЛСР.Недвижимость-М" (расчеты по возмещаемым расходам)	-	6 499
	ИТОГО:	-	6 499

Таблица 5.1.5. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Сентябрь 2025 г. тыс. руб.	За Январь - Сентябрь 2024 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	247 586	148 073
	ИТОГО:	247 586	148 073
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	325 882	245 596
	ИТОГО:	325 882	245 596
Прочие расходы	АО " СЗ "ЛСР.Недвижимость-М" (расчеты по возмещаемым расходам)	23 036	44 306
	АО " СЗ "ЛСР.Недвижимость-М" (штраф)	-	100
	АО " СЗ "ЛСР.Недвижимость-М" (уступка прав и перевод обязательств)	-	60
	ИТОГО:	23 036	44 466

Таблица 5.1.6. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	30.09.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	-	-	-	40
	ИТОГО:	-	-	-	40
Прочие доходы	АО " СЗ "ЛСР.Недвижимость-М" (расчеты по возмещаемым расходам)	26 102	-	26 102	26 102
	ИТОГО:	26 102	-	26 102	26 102

Таблица 5.1.7. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	30.09.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	50 340	-	50 340	20 491
	ИТОГО:	50 340	-	50 340	20 491
Проценты к уплате	ПАО "Группа ЛСР"	1 278 638	1 278 638	-	952 755
	ИТОГО:	1 278 638	1 278 638	-	952 755
Прочие расходы	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по возмещаемым расходам)	15 452	-	15 452	5 568
	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (штраф)	100	-	100	100
	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (уступка прав и перевод обязательств)	20	-	20	60
	ИТОГО:	15 572	-	15 572	5 728

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, отраженной в разделах 5.1. и 5.2.

Таблица 5.3.1. Предприятия Группы ЛСР

№	Связанная сторона
1	АО "А Плюс Эстейт"
2	ООО "ЛСР"
3	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"

Таблица 5.3.5. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Сентябрь 2025 г. тыс. руб.	За Январь - Сентябрь 2024 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "А Плюс Эстейт"	-	152
	ООО "ЛСР"	12 336	17 262
	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"	172	-
	ИТОГО:	12 508	17 414

Таблица 5.3.7. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	30.09.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	2 627	-	2 627	1 863
	ИТОГО:	2 627	-	2 627	1 863

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.

Таблица 5.5. Вознаграждения, подлежащие выплате основному управленческому персоналу

№	Основной управленческий персонал	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения (оплата труда и иные выплаты, включая страховые взносы)	104
	ВСЕГО:	104

Генеральный директор


(подпись)



Чайковский А.С.
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления
"Девелопмент" ДУиО
по доверенности № 43 от 20.12.2024,
выдана ООО "Специализированный
застройщик "ЛСР. Пространство"


(подпись)

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БиНУ
направления "Девелопмент" ДУиО


(подпись)

Ткаченко И.А.
(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.