

БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

за Январь - Март 2025 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"	по ОКПО	41549382
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9725020924
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 11

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту Нет

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика
аудиторской организации

ИНН
ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению Нет

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС
на 31 марта 2025 г.

Форма по ОКУД	КОДЫ
Дата (число, месяц, год)	0710001
	31 03 2025
по ОКПО	41549382
по ОКЕИ	384

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025	На 31 декабря 2024	На 31 декабря 2023
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5100	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200	Основные средства	1150	41 196	41 188	10 919
	<i>в т.ч. незавершенное строительство</i>	<i>11501</i>	<i>12 427</i>	<i>12 427</i>	-
	<i>в т.ч. авансы, связанные с приобретением (созданием) основных средств</i>	<i>11502</i>	<i>2 438</i>	<i>314</i>	-
5220	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
5301	Финансовые вложения	1170	-	-	-
5350	Отложенные налоговые активы	1180	10 160	8 181	3 129
5360	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	617
	Итого по разделу I	1100	51 356	49 369	14 665
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы	1210	38 379 675	36 469 983	23 070 228
	<i>в т.ч. сырье, материалы и другие аналогичные ценности</i>	<i>12101</i>	<i>163</i>	<i>288</i>	-
	<i>в т.ч. затраты в незавершенном производстве</i>	<i>12102</i>	<i>27 403 712</i>	<i>25 478 374</i>	<i>15 557 849</i>
	<i>в т.ч. по объектам долевого строительства</i>	<i>121021</i>	<i>26 657 804</i>	<i>24 973 943</i>	<i>15 521 872</i>
	<i>в т.ч. земельные участки под застройку</i>	<i>12103</i>	<i>10 974 566</i>	<i>10 989 205</i>	<i>7 502 968</i>
	<i>в т.ч. готовая продукция и товары для перепродажи</i>	<i>12104</i>	<i>1 234</i>	<i>2 116</i>	<i>9 408</i>
	<i>в т.ч. расходы будущих периодов</i>	<i>12105</i>	-	-	3
5470	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	402	611
5501	Дебиторская задолженность	1230	33 608 606	31 331 516	15 665 625
	<i>в т.ч. долгосрочная задолженность покупателей</i>	<i>12301</i>	<i>1 692</i>	<i>1 200</i>	-
	<i>в т.ч. долгосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	<i>12302</i>	<i>411 412</i>	<i>491 264</i>	<i>266 138</i>
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	<i>123021</i>	<i>411 412</i>	<i>491 264</i>	<i>266 138</i>
	<i>в т.ч. долгосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	<i>12303</i>	<i>35 177</i>	-	<i>14 260 093</i>
	<i>в т.ч. прочая долгосрочная задолженность</i>	<i>12304</i>	<i>433 905</i>	<i>337 342</i>	-
	<i>в т.ч. краткосрочная задолженность покупателей</i>	<i>12305</i>	<i>979</i>	<i>901</i>	<i>42</i>
	<i>в т.ч. краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	<i>12306</i>	<i>2 706 311</i>	<i>2 372 355</i>	<i>842 181</i>
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	<i>123061</i>	<i>2 706 311</i>	<i>2 372 355</i>	<i>842 181</i>
	<i>в т.ч. краткосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	<i>12307</i>	<i>29 968 088</i>	<i>28 124 146</i>	-
	<i>в т.ч. прочая краткосрочная задолженность</i>	<i>12308</i>	<i>51 042</i>	<i>4 308</i>	<i>297 171</i>
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
5550	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 665	13 018	2 043
5570	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	71 989 946	67 814 919	38 738 507
	БАЛАНС	1600	72 041 302	67 864 288	38 753 172

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025	На 31 декабря 2024	На 31 декабря 2023
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ				
5600	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	177 551	177 538	173 846
	Итого по разделу III	1300	178 051	178 038	174 346
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ обязательства				
5620	Заемные средства	1410	29 979 140	27 236 502	14 812 650
	<i>в т.ч. банковские кредиты</i>	<i>14101</i>	<i>24 425 407</i>	<i>22 867 397</i>	<i>11 577 237</i>
	<i>в т.ч. займы</i>	<i>14102</i>	<i>4 272 466</i>	<i>3 306 053</i>	<i>1 971 501</i>
	<i>в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	<i>14103</i>	<i>1 281 267</i>	<i>1 063 052</i>	<i>1 263 912</i>
5650	Отложенные налоговые обязательства	1420	10 158	8 180	2 058
5700	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5710	Прочие долгосрочные обязательства	1450	38 005 620	36 500 612	20 168 838
	<i>в т.ч. средства дольщиков</i>	<i>14501</i>	<i>30 003 265</i>	<i>28 124 146</i>	<i>14 260 093</i>
	<i>в т.ч. перед поставщиками</i>	<i>14502</i>	<i>4 300 000</i>	<i>4 367 024</i>	<i>1 952 538</i>
	<i>в т.ч. прочее</i>	<i>14503</i>	<i>3 702 355</i>	<i>4 009 442</i>	<i>3 956 207</i>
	Итого по разделу IV	1400	67 994 918	63 745 294	34 983 546
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ обязательства				
5620	Заемные средства	1510	1 442 980	1 295 004	921 149
	<i>в т.ч. займы</i>	<i>15102</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>892 329</i>
	<i>в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	<i>15103</i>	<i>1 442 980</i>	<i>1 295 004</i>	<i>28 820</i>
5740	Кредиторская задолженность	1520	2 425 320	2 645 923	2 674 107
	<i>в т.ч. поставщики и подрядчики</i>	<i>15201</i>	<i>1 065 097</i>	<i>1 416 996</i>	<i>431 303</i>
	<i>в т.ч. задолженность перед персоналом организации</i>	<i>15202</i>	<i>11</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>в т.ч. задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	<i>15203</i>	<i>8</i>	<i>7</i>	<i>7</i>
	<i>в т.ч. задолженность по налогам и сборам</i>	<i>15204</i>	<i>5 008</i>	<i>3 733</i>	<i>3 751</i>
	<i>в т.ч. прочие кредиторы</i>	<i>15205</i>	<i>1 355 196</i>	<i>1 225 187</i>	<i>2 239 046</i>
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства	1540	33	29	24
	<i>в т.ч. резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	<i>15401</i>	<i>33</i>	<i>29</i>	<i>24</i>
5780	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 868 333	3 940 956	3 595 280
	БАЛАНС	1700	72 041 302	67 864 288	38 753 172

Генеральный директор

Начальник отдела БиНУ направления
"Девелопмент" ДУиО

по доверенности по доверенности № 66 от 20.12.2024г.,
выдана ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"

Главный специалист отдела БиНУ
направления "Девелопмент" ДУиО

25 апреля 2025 г.

(подпись)

(подпись)

(подпись)

Косарева Ю.Ю.
(расшифровка подписи)

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

Ткаченко И.А.
(расшифровка подписи)

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за Январь - Март 2025 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

КОДЫ
0710002
31 03 2025
41549382
384

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2025 г.	За Январь - Март 2024 г.
5800	Выручка	2110	1 155	373
5890	Себестоимость продаж	2120	(882)	(233)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	273	140
	Коммерческие расходы	2210	(31)	(45)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	242	95
5891	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5892	Проценты к получению	2320	61	9
5895	Проценты к уплате	2330	-	-
5896	Прочие доходы	2340	470	725
5897	Прочие расходы	2350	(679)	(44 452)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	94	(43 623)
	Налог на прибыль организаций	2410	(81)	8 596
	<i>в т. ч. текущий налог на прибыль организаций</i>	<i>2411</i>	<i>(82)</i>	<i>(51)</i>
5655	<i>в т. ч. отложенный налог на прибыль организаций</i>	<i>2412</i>	<i>1</i>	<i>8 647</i>
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	13	(35 027)
5200	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	13	(35 027)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910	-	-

Генеральный директор

Начальник отдела БиНУ направления
"Девелопмент" ДУиО
по доверенности № 66 от 20.12.2024г.,
выдана ООО "Специализированный застройщик "ЛСР.
Развитие"

Главный специалист отдела БиНУ
направления "Девелопмент" ДУиО

25 апреля 2025 г.

(подпись)
(подпись)

Косарева Ю.Ю.
(расшифровка подписи)

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

Ткаченко И.А.
(расшифровка подписи)

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь - Март 2025 г.

КОДЫ
Форма по ОКУД
0710004
Дата (число, месяц, год)
31 03 2025
по ОКПО
41549382
по ОКЕИ
384

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ДСР."

Развитие"

тыс. руб.

Организация:

Единица измерения:

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, по задолженности 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	-	-	-	-	173 846	174 346
	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	-	-	-	-	173 846	174 346
	За Январь - Март 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	x	x	x	x	x	(35 027)	(35 027)
	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 31 марта 2024 г.	3250	500	-	-	-	-	138 819	139 319
	Величина капитала на 31 декабря 2024	3200	500	-	-	-	-	177 538	178 038
	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	-	-	-	-	177 538	178 038

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная доценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За Январь - Март 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	x	x	x	x	x	13	13
	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 31 марта 2025 г.	3300	500	-	-	-	-	177 551	178 051

Генеральный директор

Косарева Ю.Ю.

(расшифровка подписи)

Начальник отдела БИГУ направления "Девелопмент" ДУиО по доверенности № 66 от 20.12.2024г., выдана ООО "Специализированный застройщик "ДСР. Развитие"

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БИГУ направления "Девелопмент" ДУиО

Ткаченко И.А.

(расшифровка подписи)

25 апреля 2025 г.

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

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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО
по ОКЕИ

Коды
0710005
31 03 2025
41549382
384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2025 г.	За Январь - Март 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	961	282
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	754	125
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	106
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	налог на добавленную стоимость	4115	-	-
	прочие поступления	4119	207	51
	Платежи - всего	4120	(2 534 236)	(1 766 514)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 227 068)	(1 525 753)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(60)	(55)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(47 047)	(20 761)
	налога на прибыль организаций	4124	-	(184)
	налог на добавленную стоимость	4126	(241 459)	(217 462)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(21)	(20)
	прочие платежи	4129	(18 581)	(2 279)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 533 275)	(1 766 232)
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления – всего	4210	-	900
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	900
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	от процентов по долговым финансовым вложениям	4214	-	-
	от возврата предоставленных займов	4215	-	900
	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	(2 502)	(505)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(2 502)	(505)
	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	(2 502)	395

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2025 г.	За Январь - Март 2024 г.
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления – всего	4310	2 526 621	2 658 463
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	2 526 621	2 658 463
	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	(2 197)	(894 579)
	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	(2 197)	(894 579)
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 524 424	1 763 884
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(11 353)	(1 953)
5550	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	13 018	2 043
5550	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 665	90
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор



Косарева Ю.Ю.
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО
по доверенности по доверенности № 66 от 20.12.2024г.,
выдана ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО

(подпись)

Ткаченко И.А
(расшифровка подписи)

25 апреля 2025 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

За 1 квартал 2025

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

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 11

1. Общие вопросы

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

В 1 квартале 2025 года организация не осуществляла лицензируемые виды деятельности.

Организация не является членом саморегулируемых организаций.

В 1 квартале 2025 года руководство текущей деятельностью в соответствии с Решением единственного участника № 7/2023 от 04.09.2023 г. осуществлялось единоличным исполнительным органом.

Управление осуществлял: Генеральный директор Косарева Юлия Юрьевна.

Бухгалтерский учет организации осуществляется ООО «ЛСР» в рамках договора на оказание услуг № 23 от 22.01.2024 г.

У организации нет обособленных подразделений.

Средняя численность работающих за отчетный период составила: 0,6 человек.

Численность работающих на 31 марта 2025 года: 9 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. № 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 промежуточной бухгалтерской отчетности за 1 квартал 2025 года 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 31 марта 2025 года 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 со сроком 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 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. 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).

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

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 – ПБУ15/2008).

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.
3.1. Нематериальные активы

3.1.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода		тыс. руб.
				затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)	
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами	5191	За Январь - Март 2023 г.	639	-	-	639	-	
	5192	За Январь - Март 2024 г.	-	639	-	639	-	
		в т. ч.	639	-	-	639	-	
товарные знаки		За Январь - Март 2023 г.	-	639	-	639	-	
		За Январь - Март 2024 г.	-	-	-	-	-	
		из них	639	-	-	639	-	
товарный знак Дмитровское небо	5193	За Январь - Март 2023 г.	-	-	-	-	-	
	5194	За Январь - Март 2024 г.	-	639	-	639	-	

3.4. Налог на прибыль

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

Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2025 г.		За Январь - Март 2024 г.		тыс. руб.
		Разницы	Активы/Обязательства	Разницы	Активы/ Обязательства	
Временные вычитаемые налоговые разницы и ОНА за период	5350	7 916	1 979	44 672	8 934	
Временные налогооблагаемые разницы и ОНО за период	5650	(7 913)	(1 978)	(1 439)	(288)	
Отложенный налог на прибыль за период	5655	X	1	X	8 647	

3.4.2. Раскрытие постоянных налоговых разниц, постоянного налогового дохода (расхода) за период.

Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2025 г.		За Январь - Март 2024 г.		тыс. руб.
		Разницы	ПНД(ПНР)	Разницы	ПНД (ПНР)	
Постоянные налоговые разницы и ПНД (ПНР) за период	2	3	4	5	6	
	5660	230	58	647	129	

3.6. Запасы

3.6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущества

Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	тыс. руб.
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	5445	10 948 800	10 958 129		
в том числе:					
затраты в незавершенном производстве		3 399	-		
прочие запасы и затраты (земельные участки под застройку и строения под снос)		10 945 401	10 958 129	7 460 529	

3.9. Денежные средства

3.9.3. В пользу организации открыты аккредитивы

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Получены аккредитивы	Получены денежные средства	Оговараны аккредитивы	Остаток от на конец периода	В т.ч. выполнены обязательства	тыс. руб.
Общая сумма:	5565	925 556	962 050	(1 267 707)	(8 940)	610 959	-	
в т. ч.		925 556	962 050	(1 267 707)	(8 940)	610 959	-	
по договорам долевого участия								

3.9.4. Движение средств должников на счетах эскроу

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

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

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Внесены средства на счета эскроу	Возврат со счета эскроу	Раскрыты счета эскроу	Остаток от на конец периода	тыс. руб.
Общая сумма:		22 853 525	3 389 358	(84 367)	-	26 158 516	
в т. ч.		22 853 525	3 389 358	(84 367)	-	26 158 516	
по договорам долевого участия							

3.11. Капитал

3.11.1. Структура капитала

На 31.03.2025г. уставный капитал состоит из 500 тыс. руб.

На 31.03.2025г. уставный капитал полностью оплачен.

Участниками Общества являются:

Участник	Размер доли (%)			
	На 31 марта 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.	
	в тыс. руб.	в%	в тыс. руб.	в%
ПАО "Группа ЛСР"	500	100	500	100
Итого	500	100	500	100

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 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	тыс. руб.
Уставный капитал	51101	500	500	500
Чистые активы	51102	178 051	178 038	174 346

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			Остаток на конец периода		тыс. руб.
				Поступление	Курсовая разница (положительная "++", отрицательная - "-")	Возвращено	Итого	в т.ч. краткосрочные	
Всего заёмных средств	5620	За Январь - Март 2025 г.	26 173 450	2 526 620	-	(2 197)	28 697 873	-	28 697 873
в т.ч.		За Январь - Март 2024 г.	14 441 067	2 638 463	-	(894 579)	16 204 951	-	16 204 951
Займы полученные	5621	За Январь - Март 2025 г.	3 306 053	968 610	()	(2 197)	4 272 466	-	4 272 466
		За Январь - Март 2024 г.	2 863 830	40 355	()	(894 579)	2 009 606	-	2 009 606
Кредиты полученные	5622	За Январь - Март 2025 г.	22 867 397	1 558 010	()	-	24 425 407	-	24 425 407
		За Январь - Март 2024 г.	11 577 237	2 618 108	()	-	14 195 345	-	14 195 345
Заёмные средства, доступные по условиям договоров, в т.ч.	5624	За Январь - Март 2025 г.	15 063 886	2 197	-	(2 526 620)	12 541 463	-	12 541 463
		За Январь - Март 2024 г.	21 548 268	-	-	(2 658 462)	19 784 385	-	19 784 385
Займы, предоставленные по сравнению с условиями договора займа		За Январь - Март 2025 г.	7 878 947	2 197	-	(968 610)	6 912 534	-	6 912 534
		За Январь - Март 2024 г.	3 071 170	894 579	-	(40 355)	3 925 394	-	3 925 394
Кредиты, предоставленные по сравнению с условиями кредитного договора		За Январь - Март 2025 г.	7 186 939	-	-	(1 558 010)	5 628 929	-	5 628 929
		За Январь - Март 2024 г.	18 477 098	-	-	(2 618 107)	15 858 991	-	15 858 991

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 - "-")	Учтено, в т.ч. зачёт	Остаток на конец периода	тыс. руб.
Проценты по займам	5630	За Январь - Март 2025 г.	1 063 052	-	218 215	-	()	1 281 267	
		За Январь - Март 2024 г.	628 786	-	90 709	-	()	719 495	
Проценты по кредитам		За Январь - Март 2025 г.	1 295 004	-	195 023	-	(47 047)	1 442 980	
		За Январь - Март 2024 г.	663 946	-	147 682	-	(20 761)	790 867	
Итого проценты к уплате:	5640	За Январь - Март 2025 г.	2 358 056	-	413 238	-	(47 047)	2 724 247	
		За Январь - Март 2024 г.	1 292 732	-	238 391	-	(20 761)	1 510 362	

3.16. Доходы и расходы

3.16.1. Доходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2025 г.	За Январь - Март 2024 г.	Изменение	Комментарий к изменению	тыс. руб.
Реализация недвижимости нежилой (НДС облагается)	5801	1 155	373	782	В 1 кв. 2025 г. вырос спрос населения на сделки по купле-продаже недвижимости в многоквартирных домах №1, 2, 3 ЖК "Нахабино", веденных в эксплуатацию в 2022 г.	
Итого	5800	1 155	373	782		

3.16.2. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2025 г.	За Январь - Март 2024 г.	Изменение	Комментарий к изменениям	тыс. руб.
Стоимость реализованных товаров	5811	882	233	649	В 1 кв. 2025 г. увеличилось количество помещений в ЖК "Нахабино", реализованных по договорам купли-продажи.	
Амортизация	5840	-	10	(10)		
Прочие затраты	5850	31	35	(4)		
Итого по элементам	5860	913	278	635		
Изменение остатков (прирост (-), уменьшение (+):	5870	-	-	-		
незавершенного производства, готовой продукции и др.	5880	-	-	-		
Итого расходы по обычным видам деятельности	5890	913	278	635		

3.17. Прочие доходы и расходы

3.17.1. Прочие доходы

Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2025 г.	За Январь - Март 2024 г.	Изменение	тыс. руб.
Проценты к получению	5892		61	9	
Арендная плата к получению				105	
Штрафы, пени, неустойки			470	440	
Прибыль прошлых лет			-	180	
Итого	5896		531	734	

3.17.2. Прочие расходы

Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2025 г.	За Январь - Март 2024 г.	Изменение	тыс. руб.
Штрафы, пени, неустойки		31		43	
Начисления резервов			-	43 222	
По оплате банковских услуг			11	14	
Убытки прошлых лет			227	816	
Расходы по завершенным проектам			8	30	
Налоги, госпошлины			19	92	
Расходы по ведению судебных дел			380	215	
Прочие расходы			3	-	
Итого	5897		679	44 452	

3.18. Обеспечение обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	Срок действия обязательства на отчетную дату	тыс. руб.
Полученные - всего	5900	2 805		2 002		3 000 000
в том числе:						
полученные основные средства						
полученные материально-производственные запасы		2 805		2 002		3 000 000
Выданные - всего	5910	18 713 690		21 259 930		13 971 674
в том числе:						
выданные поручительства		4 717 981		4 717 932		4 717 981
залог прочих активов (указать вид)		13 995 709		16 541 999		9 253 694
в т.ч.:		13 380 346		13 380 346		6 092 039
залог земельных участков под застройку						
залог недвижимости под снос	2 815			3 328		3 330
залог прав аренды	612 039			3 158 325		3 158 325
залог объектов незавершенного строительства	510			-		-

Земельные участки и недвижимость, переданные в залог ПАО "Сбербанк России" по договорам № 550B007РА-И от 19.09.2022 г., № 550B00КМВ-И от 30.10.2023 г., № 550G00ККК-И от 30.10.2023 г., а также ООО УК "Реал Эстейт Кэпитал" по договорам от 24.12.2021 г. и 10.12.2024 г. переданы с возможностью их использования для ведения обычной деятельности Организации.

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, % 31.03.2025
1	ПАО "Группа ЛСР"	Основное общество, т.е. организация непосредственно владеющая более 50% капитала компании	100,00%
2	Физическое лицо	Бенефициарный владелец через ПАО "Группа ЛСР"	45,30%

Таблица 5.1.2. Финансовые вложения в контролирующие лица

Показатель	Связанная сторона	31.03.2025 тыс. руб.	31.12.2024 тыс. руб.
Займы выданные Договор: 01-ЛЗ/2022 от 06.10.22г.	ПАО "Группа ЛСР"	149 790	149 790
	ИТОГО:	149 790	149 790

Таблица 5.1.3. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	31.03.2025 тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2024 тыс. руб.
Займы полученные Договор: 07-ЛЗ/2019 от 20.11.19 г.	ПАО "Группа ЛСР"	933 719	30.06.2026	931 519
Договор: 04-ЛЗ/2023 от 07.06.23г.	ПАО "Группа ЛСР"	1 611 264	30.12.2026	1 463 324
Договор: 13-ЛЗ/2019 от 04.10.22г.	ПАО "Группа ЛСР"	1 727 483	30.12.2028	911 210
	ИТОГО:	4 272 466		3 306 053

Таблица 5.1.5. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Март 2025 г. тыс. руб.	За Январь - Март 2024 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	157 200	3
	ИТОГО:	157 200	3
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	218 215	90 709
	ИТОГО:	218 215	90 709

Таблица 5.1.7. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.03.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	91 200	-	91 200	1
	ИТОГО:	91 200	-	91 200	1
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	1 281 267	1 281 267	-	1 063 052
	ИТОГО:	1 281 267	1 281 267	-	1 063 052

Таблица 5.1.8. Поручительства

Показатель	Связанная сторона	31.03.2025 тыс. руб.	31.12.2024 тыс. руб.
Поручительства выданные третьим лицам за связанную сторону	ПАО "Группа ЛСР"	4 717 981	4 717 932
	ИТОГО:	4 717 981	4 717 932

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 СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"
2	ООО "ЛСР"
3	АО "А Плюс Эстейт"
4	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"

Таблица 5.3.5. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Март 2025 г. тыс. руб.	За Январь - Март 2024 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	4 477	3 468
	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	93 748	79 988
	АО "А Плюс Эстейт"	-	79
	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"	57	-
	ИТОГО:	98 282	83 535
Прочие расходы	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по возмещаемым расходам)	784	8 147
	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по уступке прав и переводу обязательств)	35	-
	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по штрафам)	-	250
	ИТОГО:	819	8 397

Таблица 5.3.6. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.03.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Прочие доходы	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по компенсации затрат)	677	-	677	677
	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по штрафам)	350	-	350	350
	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по уступке прав и переводу обязательств)	35	-	35	-
	ИТОГО:	1 062	-	1 062	1 027

Таблица 5.3.7. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.03.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	108 593	-	108 593	96 494
	ООО "ЛСР"	2 027	-	2 027	1 109
	ИТОГО:	110 620	-	110 620	97 603
Прочие расходы	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по возмещаемым расходам)	126 673	-	126 673	129 138
	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по штрафам)	250	-	250	250
	ИТОГО:	126 923	-	126 923	129 388

5.5. Основной управленческий персонал

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

Таблица 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)	51
	ВСЕГО:	51

Генеральный директор

Начальник отдела БиНУ направления
"Девелопмент" ДУиО

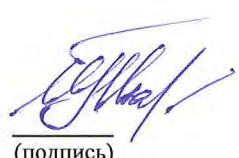
по доверенности № 66 от 20.12.2024г.,
выдана ООО "Специализированный
застройщик "ЛСР. Развитие"

Главный специалист отдела БиНУ
направления "Девелопмент" ДУиО

25 апреля 2025 г.


(подпись) Косарева Ю.Ю.
(расшифровка подписи)


(подпись) Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)


(подпись) Ткаченко И.А.
(расшифровка подписи)

