

**БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС**  
на 31 декабря 2024г.

Организация:

**Общество с ограниченной ответственностью "ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности

Единица измерения:

тыс. руб.

Местонахождение (адрес) 190031, Санкт-Петербург, ул. Казанская, д.36, литер Б, пом. 29Н(310)

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту

Да

Наименование аудиторской организации

ООО "Аудит-сервис СПб"

Идентификационный номер аудиторской организации

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

Форма по ОКУД	КОДЫ
0710001	
Дата (число, месяц, год)	31   12   2024
по ОКПО	56301156
по ОКВЭД2	71.12.2
по ОКОПФ/ОКФС	12300/16
по ОКЕИ	384
ИИН	7826090547

ИИН	7838031176
ОГРН	1147847556592

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023г.	На 31 декабря 2022г.
<b>АКТИВ</b>					
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
5100	Нематериальные активы	1110	-	3 277	1 655
5140	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200, 5240	Основные средства	1150	874 078	754 121	655 724
5240	в т.ч. незавершенное строительство	11501	1 078	-	-
	в т.ч. авансы на осуществление капитальных вложений	11502	-	163 120	-
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	3 195 054	1 664 550	750 959
5301	Финансовые вложения	1170	8 310	8 310	8 310
6001	Отложенные налоговые активы	1180	1 898 906	1 301 716	141 491
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	391	522	25
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>5 976 739</b>	<b>3 732 496</b>	<b>1 558 164</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
5400	Запасы	1210	106 133 664	123 954 616	125 214 387
	в т.ч. сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	175 589	208 828	339 537
	в т.ч. затраты в незавершенном производстве	12102	47 677 348	78 721 301	96 430 494
	в т.ч. земельные участки под застройку	12103	5 245 309	6 458 868	6 492 117
	в т.ч. готовая продукция и товары для перепродажи	12104	49 623 406	36 531 438	21 904 201
	в т.ч. товары отгруженные	12105	3 401 372	2 028 983	44 587
	в т.ч. расходы будущих периодов	12106	10 640	5 198	3 451
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	33 578	35 661	63 679
5501, 5510	Дебиторская задолженность	1230	26 608 249	66 637 131	72 232 242
	в т.ч. долгосрочная задолженность покупателей	12301	947 093	1 414	886 499
	в т.ч. долгосрочные авансы, выданные поставщикам	12302	1 717 524	4 719 631	3 951 539
	в т.ч. авансы на приобретение запасов	123021	1 717 524	4 719 631	3 951 539
	в т.ч. долгосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого	12303	4 125 383	135 612	7 578 988
	в т.ч. прочая долгосрочная задолженность	12304	4 304	3 213	34 242
	в т.ч. краткосрочная задолженность покупателей	12305	637 180	1 259 622	1 841 527
	в т.ч. краткосрочные авансы, выданные поставщикам	12306	4 514 034	4 187 452	5 001 654
	в т.ч. авансы на приобретение запасов	123061	4 514 034	4 187 452	5 001 654
	в т.ч. краткосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого	12307	13 908 527	56 019 134	52 624 651
	в т.ч. прочая краткосрочная задолженность	12308	754 204	311 053	313 142
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	346 553	545 306	833 711
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	11 720 427	24 078 865	13 088 189
5335	в т.ч. денежные средства на депозитных счетах в банке	12501	3 580 206	4 913 000	390 000
5470	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>144 842 471</b>	<b>215 251 579</b>	<b>211 432 208</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>150 819 210</b>	<b>218 984 075</b>	<b>212 990 372</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023г.	На 31 декабря 2022г.
<b>ПАССИВ</b>					
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	6 770 551	6 770 551	6 770 551
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	802 000	302 000	302 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)	1370	11 474 607	27 638 495	44 911 462
	в т.ч. промежуточные дивиденды	13701	(31 200 000)	(11 000 000)	(2 000 000)
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>19 047 158</b>	<b>34 711 046</b>	<b>51 984 013</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
5592,5591	Заемные средства	1410	12 636 247	14 974 176	16 020 011
	в т.ч. банковские кредиты	14101	8 186 381	11 984 004	14 658 083
5591	в т.ч. займы	14102	3 516 996	2 608 274	1 300 696
	в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам	14103	932 870	381 898	61 232
6002	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 103 791	931 641	145 607
5700	Оценочные обязательства	1430	671 284	515	-
	в т.ч. обязательство по будущему демонтажу и утилизации основных средств	14301	889	515	-
	в т.ч. оценочное обязательство по договору купли-продажи	14302	670 395	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства	1450	11 021 425	35 113 287	54 332 134
	в т.ч. средства дольщиков	14501	7 555 058	34 079 069	52 496 572
	в т.ч. перед поставщиками	14502	1 565 310	984 849	1 817 065
	в т.ч. авансы полученные	14503	30 115	31 152	17 008
	в т.ч. прочее	14504	14 991	18 217	1 489
	в т.ч. задолженность по подключению к сетям	14505	1 855 951	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>25 432 747</b>	<b>51 019 619</b>	<b>70 497 752</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
5592,5593	Заемные средства	1510	4 116 075	9 741 790	15 196 065
5592,5593	в т.ч. банковские кредиты	15101	4 115 869	9 741 128	15 195 477
	в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам	15102	206	662	588
5551, 5560	Кредиторская задолженность	1520	26 297 617	24 643 463	17 917 911
	в т.ч. поставщики и подрядчики	15201	8 392 652	7 374 515	6 520 846
	в т.ч. задолженность перед государственными внебюджетными фондами	15202	49 124	56 229	41 986
	в т.ч. задолженность по налогам и сборам	15203	3 036 083	1 062 567	692 415
	в т.ч. авансы полученные	15204	4 281 867	4 511 772	430 440
	в т.ч. задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов	15205	100 000	45 345	558 395
	в т.ч. прочие кредиторы	15206	10 437 891	11 593 035	9 673 829
	в т.ч. задолженность по подключению к сетям	152061	8 298 188	9 581 093	7 892 977
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства	1540	1 048 176	384 321	106 666
	в т.ч. резерв предстоящей оплаты отпусков	15401	81 582	65 131	54 699
	в т.ч. резерв по незавершённым судебным делам	15402	443 828	130 129	48 936
	в т.ч. резерв предстоящих расходов	15403	107 341	88 431	2 664
	в т.ч. обязательство по будущему демонтажу и утилизации основных	15404	625	538	367
	в т.ч. оценочное обязательство по налогу на сверхприбыль	15405	-	100 092	-
	в т.ч. оценочное обязательство по договору купли-продажи	15406	414 800	-	-
5565	Прочие обязательства	1550	74 877 437	98 483 836	57 287 965
	в т.ч. средства дольщиков	15501	74 877 437	98 483 836	57 287 965
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>106 339 305</b>	<b>133 253 410</b>	<b>90 508 607</b>
	<b>БАЛАНС</b>		<b>150 819 210</b>	<b>218 984 075</b>	<b>212 990 372</b>

Заместитель генерального директора по экономике и финансам  
по доверенности от 27.04.23г. №78/130-н/78-2023-8-483, выд. ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"

Начальник отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО  
по доверенности от 23.01.24г. №02-02-16, выд. ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО

"18" февраля 2025г.

Дробышева В.А.



Шерстобоева В.М.

(подпись)

Аристова Н.Р.

(подпись)

# ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за Январь - Декабрь 2024г.

Организация: **Общество с ограниченной ответственностью  
"ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Деятельность заказчика-застройщика, генерального  
подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности:

Единица измерения: тыс. руб.

Коды
0710002
31   12   2024
по ОКПО
56301156
ИНН
7826090547
по ОКВЭД 2
71.12.2
по ОКОПФ/ОКФС
12300/16
по ОКЕИ
384

Пояснения	Наименование показателя	Код	за Январь - Декабрь 2024г.	за Январь - Декабрь 2023г.
5609	Выручка	2110	76 559 834	69 264 184
5600	Себестоимость продаж	2120	(50 299 089)	(40 930 152)
	<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	<b>2100</b>	<b>26 260 745</b>	<b>28 334 032</b>
5600	Коммерческие расходы	2210	(551 203)	(872 954)
5600	Управленческие расходы	2220	-	-
	<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	<b>25 709 542</b>	<b>27 461 078</b>
5691	Доходы от участия в других организациях	2310	2 349 765	-
5692	Проценты к получению	2320	1 323 155	954 117
5693	Проценты к уплате	2330	(155 855)	(11 366)
5690	Прочие доходы	2340	40 675 571	6 063 681
5695	Прочие расходы	2350	(20 395 867)	(4 531 990)
	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>49 506 311</b>	<b>29 935 520</b>
	Налог на прибыль	2410	(9 467 523)	(6 008 394)
	<i>в т.ч. текущий налог на прибыль</i>	<i>2411</i>	<i>(9 891 907)</i>	<i>(6 382 585)</i>
51004	<i>в т.ч. отложенный налог на прибыль</i>	<i>2412</i>	<i>424 384</i>	<i>374 191</i>
	Прочее	2460	(54)	(100 093)
	<i>в т.ч. финансовые санкции</i>	<i>2461</i>	<i>(54)</i>	<i>(1)</i>
	<i>в т.ч. налог на сверхприбыль</i>	<i>2462</i>	<i>-</i>	<i>(100 092)</i>
	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>40 038 734</b>	<b>23 827 033</b>
5200	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	(3 277)	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль	2530	655	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	40 036 112	23 827 033
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Заместитель генерального директора по экономике и финансам  
по доверенности от 27.04.23г. №78/130-н/78-2023-8-483, выд. ООО "ЛСР  
Недвижимость-С3"

Начальник отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО  
по доверенности от 23.01.24г. №02-02-16, выд. ООО "ЛСР. Недвижимость-С3"

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО Северо-Запад  
(подпись) *Дробышева В.А.*

(подпись)

Шерстобоева В.М.

(подпись)

Аристова Н.Р.

"18" февраля 2025г.

# Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2024г.

## Общество с ограниченной ответственностью «ЛСР.

Организация **Недвижимость - Северо-Запад»**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма/форма собственности

Единица измерения:

Деятельность заказчика-застройщика,  
генерального подрядчика

ООО / частная

тыс. руб.

	Коды
Форма по ОКУД	0710005
Дата (число, месяц, год)	31   12   2024
по ОКПО	56301156
ИНН	7826090547
по ОКВЭД2	71.12.2
по ОКОПФ/ОКФС	12300/16
по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
	Поступления – всего	4110	102 929 124	108 172 861
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	101 426 046	107 144 237
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	33 830	37 126
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	прочие поступления	4119	1 469 248	991 498
	Платежи - всего	4120	(53 277 412)	(49 009 121)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(36 178 913)	(34 970 851)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(1 286 681)	(1 292 844)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(246 538)	(341 886)
	<i>в т.ч. основное общество</i>	41231	(10 261)	(1 359)
	налога на прибыль организаций	4124	(7 804 437)	(6 382 451)
	налог на добавленную стоимость	4126	(6 204 475)	(4 833 268)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(347 662)	(319 140)
	прочие платежи	4129	(1 208 706)	(868 681)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	49 651 712	59 163 740
	<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
	Поступления – всего	4210	4 163	413 188
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	342	413 188
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	3 821	-
	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	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
	Платежи – всего в том числе:	4220	(204 716)	(152 352)
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(194 506)	(150 754)
	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	(10 210)	(1 598)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	предоставление займов другим лицам	4225	-	-
	на депозиты, сроков более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(200 553)	260 836
	<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
	Поступления – всего в том числе:	4310	20 780 825	21 626 690
	получение кредитов и займов	4311	20 280 825	21 626 690
	в т.ч. основное общество	43111	908 722	1 429 751
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	500 000	-
	в т.ч. основное общество	43121	500 000	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-
	Платежи – всего в том числе:	4320	(82 590 422)	(70 060 590)
	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	(53 795 437)	(41 613 050)
	в т.ч. основное общество	43221	(53 794 484)	(41 613 050)
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг	4323	-	-
	на возврат кредитов и займов	4324	(28 794 985)	(28 447 540)
	в т.ч. основное общество	43241	-	(122 173)
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(61 809 597)	(48 433 900)
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(12 358 438)	10 990 676
5330, 5335, 5340	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	24 078 865	13 088 189
5330, 5335, 5340	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	11 720 427	24 078 865
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Заместитель генерального директора по экономике и финансам  
по доверенности от 27.04.23г. №78/130-н/78-2023-8-483, выд. ООО "ЛСР".  
Недвижимость-С3"

Начальник отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО  
по доверенности от 23.01.24г. №02-02-16, выд. ООО "ЛСР". Недвижимость-С3"

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО

"18" февраля 2025г.

*Дробышева В.А.*  
(подпись)

Дробышева В.А.

Шерстобоева В.М.

(подпись)

Аристова Н.Р.



## ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь - Декабрь 2024 г.

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

0710004
31   12   2024
56301156
7826090547
71.12.2
12300/16
384

Организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад»

по ОКПО

56301156

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

ИНН

7826090547

Организационно-правовая форма/форма собственности:

Единица измерения: тыс. руб.

ООО / частная

по ОКВЭД2

71.12.2

по ОКОПФ/ОКФС

12300/16

по ОКЕИ

384

## 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022г. (предыдущий год)	3100	6 770 551	-	302 000	-	44 911 462	51 984 013
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	23 827 033	23 827 033
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	23 827 033	23 827 033
переоценка имущества	3212	x	x		x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
восстановление невостребованных и невыплаченных дивидендов	3217	-	-	-	-	-	-

Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(41 100 000)	(41 100 000)
убыток	3221	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3222	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно	3223	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	x	x	x	x	(41 100 000)	(41 100 000)
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2023г. (отчетный год)	3200	6 770 551	-	302 000	-	27 638 495	34 711 046
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	40 038 734	40 038 734
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	40 038 734	40 038 734
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличения номинальной стоимости	3315	-	x	-	x	-	-
реорганизации юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(56 202 622)	(56 202 622)
убыток	3321	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3322	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	-	x	(2 622)	(2 622)
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшения количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизации юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x	(56 200 000)	(56 200 000)
Изменение добавочного капитала	3330	x	x	500 000	-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2024г.	3300	6 770 551	-	802 000	-	11 474 607	19 047 158

**2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменение капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					-
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:		-	-	-	-
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					-
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					-
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					-
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:					-
(по статьям)					-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					-
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	19 047 158	34 711 046	51 984 013

Заместитель генерального директора по экономике и финансам  
по доверенности от 27.04.23г. №78/130-н/78-2023-8-483, выд. ООО "ЛСР Недвижимость - СЕВЕРО-ЗАПАД"  
Недвижимость-СЗ"

Дробышева В.А.

Начальник отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО  
по доверенности от 23.01.24г. №02-02-16, выд. ООО "ЛСР, Недвижимость-СЗ"

Шерстобоева В.М.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО

Аристова Н.Р.

"18" февраля 2025г.



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

ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"

2024г.

## 1. Общие вопросы

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ЛСР.

Недвижимость - Северо-Запад»

Сокращённое наименование: ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"

Место нахождения общества: 190031, Санкт-Петербург, ул. Казанская, д.36, литер Б, пом. 29Н(310)

Уставный капитал организации составляет: **6 770 551** тыс. руб.

И состоит из номинальной стоимости долей участников:

Состав учредителей на 31.12.2024г.	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ПАО "Группа ЛСР"	6 770 454	99,9985
ООО "ЛСР"	66	0,001
АО "СКВ СПб"	31	0,0005
Всего	6 770 551	100

Основной вид деятельности: деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

В 2024г. организация не осуществляла лицензируемые виды деятельности.

Организация является членом СРО Ассоциация "Объединение строителей Санкт-Петербурга". Свидетельство №С-003-78-0109-78-260117 от 26.01.2017г. о допуске к работам по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, кроме особо опасных и технически сложных объектов, объектов использования атомной энергии.

В 2024г. руководство текущей деятельностью осуществлялось генеральным директором. Генеральным директором избрана Михальченко О.В. на срок с 22.12.2023г. по 20.12.2024г. - Протокол №6/2023 общего собрания участников от 21.12.23г., на срок с 21.12.2024г. по 20.12.2027г. Протоколом №8/2024 от 12.12.24г.

У организации есть обособленные подразделения:

**Таблица 1.1. Обособленные подразделения**

№ п/п	Наименование	Адрес	Дата открытия	Дата закрытия
1	Офис продаж г. СПб, ул.Кирочная	191123, г. Санкт-Петербург, ул.Кирочная, д.39, л.А	01.11.2016	
2	Офис продаж г. СПб, ул. Коллонтай	193318, г. Санкт-Петербург, ул. Коллонтай, д.5/1, лит.А, пом.38-Н	01.11.2016	25.09.2024
3	Офис продаж: г. Санкт- Петербург, Комендантский пр-т	197227, г. Санкт-Петербург, Комендантский пр-т, дом 11В, пом.17Н	01.11.2016	22.05.2024
4	Офис продаж г. СПб, Невский пр-т	190000, г. Санкт-Петербург, Невский пр-т, дом 68, лит. А	01.11.2016	

5	г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом.42 (участок 9) ЖК "Цивилизация"	193230, г. Санкт-Петербург, Октябрьская наб., д.42	13.12.2016	05.11.2024
6	г. Санкт-Петербург, Петровский пр-т, д. 9, лит. К ЖК "NEVA Haus"	197110, г. Санкт-Петербург, Петровский пр-т, д. 9, лит. К	07.11.2017	
7	г. Санкт-Петербург, пр. Науки, д. 17, корп. 2, лит. А, часть пом. 20Н	195220, г. Санкт-Петербург, пр. Науки, д. 17, корп. 2, лит. А, часть пом. 20Н	17.12.2018	29.08.2024
8	г. Санкт-Петербург, пр-кт Кима, д.19, лит.А	199155, г. Санкт-Петербург, Кима пр-кт, 19, А	15.06.2020	17.04.2024
9	г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, д.44, лит.А	190031, г. Санкт-Петербург, Казанская ул.44, лит.А	28.10.2020	
10	г. Санкт-Петербург, Невская губа, уч.15, (западнее Васильевского острова, квартал 13, земельный участок №50 по ППТ), ЖК "Морская набережная"	199178, г. Санкт-Петербург, Невская губа тер., участок 15 (западнее Васильевского острова, квартал 13, земельный участок №50 по ППТ)	01.12.2020	07.06.2024
11	г. Санкт-Петербург, территория предприятия "Ручьи", земельный участок с кадастровым номером 78:11:00005606:4814 (уч.1 по ППТ, участок 111), ЖК "Ручьи-7"	195273, г. Санкт-Петербург, территория предприятия "Ручьи", земельный участок с кадастровым номером 78:11:00005606:4814 (уч.1 по ППТ, участок 111)	02.03.2021	05.03.2024
12	г. Санкт-Петербург, Муринская дорога, дом 10, корпус 1, строение 1, помещение 8Н	195273, г. Санкт-Петербург, Муринская дорога, дом 10, корпус 1, строение 1, помещение 8Н	05.03.2021	
13	СПб, Ремесленная улица, дом 17 (ЖК "NEVA RESIDENCE")	197198, г. Санкт-Петербург, Ремесленная улица, дом 17	16.07.2021	
14	г. Санкт-Петербург, Октябрьская наб., д.102, корп.2, лит. И (ЖК "Октябрьская набережная")	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Народный вн.тер. Октябрьская наб., д.102, корп.2, лит. И	13.09.2021	
15	г. Санкт-Петербург, Маршала Казакова ул., участок 95	198096, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Юго-Запад вн.тер., Маршала Казакова ул., д.21,	27.12.2021	
16	г. Санкт-Петербург, Фонарный пер., д.18, литера А	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Сенной, Фонарный пер., д.18, литера А	01.06.2022	

17	г. Санкт-Петербург, Петровский пр-кт, д.11, к.3, стр.1, помещ.24Н	197198, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский пр-кт, д.11, к.3, стр.1,	07.12.2022	
18	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, п.Ковалево, участок 9	188641, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, п.Ковалево, участок 9	23.12.2022	
19	г. Санкт-Петербург, ул. Партизанская, д.5, лит. Б	195027, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Большая Охта, Партизанская ул., д.5, лит. Б	28.12.2022	11.06.2024
20	г. Санкт-Петербург, Муринская дорога, дом 27, корпус 3, строение 1, помещение 12Н	195273, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Полюстрово вн.тер.г., Муринская дор., д.27, к.3, стр.1, помещ.12Н	09.03.2023	
21	г. Санкт-Петербург, Московское ш., дом 3, корпус 5, строение 1, пом. 250Н	196158, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Звездное вн.тер.г., Московское ш., д.3, к.5, стр.1, помещ. 250Н	02.08.2023	04.09.2024
22	г. Санкт-Петербург, территория предприятия "Ручьи", участок 115, земельный участок с кадастровым номером 78:11:0005606:106	195273, г.Санкт-Петербург, муниципальный округ Полюстрово вн.тер.г., Северный проспект, д.129, стр.1	27.05.2024	
23	г. Санкт-Петербург, ул. Партизанская, д.3 литер А	195027, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Большая Охта вн.тер.г., ул. Партизанская, д.3 литер А	28.05.2024	
24	г. Санкт-Петербург, территория предприятия "Ручьи", участок 131 (участок 261 по ППТ)	195273, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Полюстрово вн.тер.г., ул. Пейзажная, д.2, к.1, стр.1	17.06.2024	
25	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Гавань, набережная Миклухо-Маклая, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 11Н	199225, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Гавань, вн.тер.г., набережная Миклухо-Маклая, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 11Н	16.08.2024	
26	г. Санкт-Петербург, Пушкинский район, поселок Шушары, территория предприятия "Шушары", участок 22, кадастровый номер 78:42:0018501:3093	196140, г. Санкт-Петербург, поселок Шушары вн.тер.г., ул.Нины Петровой, д.8, к.1, стр.1	07.10.2024	

27	г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 40, литер А, кадастровый номер 78:12:0633102:11029	193230, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Невский округ вн.тер.г., Октябрьская набережная, д.40, стр.1	11.11.2024	
----	--	---	------------	--

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организацией», утв. Приказом Минфина РФ от 6 июля 1999 года №43н.

Средняя численность работающих за отчетный период составила: 580 человек.  
Численность работающих на 31 декабря 2024г. : 609 человек.

В 2024 году произошли следующие изменения в Учетной политике:

1. Организация применяет ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утв. Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н, начиная с отчетности за 2024 год. В бухгалтерской отчетности за 2024 год сравнивательные показатели за периоды, предшествующие отчетному, не пересчитываются (п.53 ФСБУ 14/2022).
2. Организация применяет изменения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», касающиеся вложений в НМА , утв. Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 87н, начиная с отчетности за 2024 год. В бухгалтерской отчетности за 2024 год, сравнивательные показатели за периоды, предшествующие отчетному, не пересчитываются (п. 25.1 ФСБУ 26/2020).

## 2. Финансовые показатели деятельности

Таблица 2.1. Финансовые показатели деятельности организации

Формула расчёта	На 31.12.2024г.	На 01.01.2024г.	Рекоменд. значения (от и до)			Примечания
<b>Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)</b>						
капитал и резервы (стр.1300)/ валюта баланса (стр.1700)	0,13	0,16	0,5	0,7		Коэффициент концентрации собственного капитала характеризует долю собственности владельцев организации в общей сумме авансированных средств. За 2024г. коэффициент снизился.
<b>Коэффициент финансовой зависимости</b>						
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	7,92	6,31	1,4	2,0		Коэффициент финансовой зависимости показывает зависимость организации от привлеченных средств. За 2024г. наблюдается рост коэффициента.
<b>Коэффициент соотношения заемных и собственных средств</b>						
обязательства (стр.1400 + стр.1500) / капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	6,92	5,31	0,7	1,0		Коэффициент соотношения заемных и собственных средств показывает сколько обязательств приходится на рубль собственного капитала. За 2024г. зависимость от привлеченных ресурсов выросла.
<b>Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)</b>						
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	1,36	1,62	2,0	2,0		Коэффициент текущей ликвидности характеризует способность организации погашать краткосрочные обязательства. За 2024г. наблюдается снижение коэффициента, коэффициент некритично отличается от рекомендуемого значения, что характеризует достаточную способность организации погашать краткосрочные обязательства.
<b>Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности</b>						
(краткосрочная ДЗ из стр.1230 +фин. вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,17	0,23	0,8	1,0		За 2024г. коэффициент быстрой ликвидности снизился, находится ниже рекомендуемого значения, что свидетельствует о недостаточности высокоборотных активов для покрытия краткосрочных обязательств организации.

<b>Коэффициент абсолютной ликвидности</b>						
(краткосрочные фин. вложения стр.1240 + денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,11	0,18	0,2	0,2		Коэффициент абсолютной ликвидности характеризует способность организации погасить немедленно краткосрочны обязательства за счёт средств на счетах и финансовых вложений. За 2024г. наблюдается снижение коэффициента.
<b>Коэффициент рентабельности основной деятельности</b>						
прибыль от продаж стр.2200 / (затраты стр.2120 +стр.2210 +стр.2220 ОФР)	0,51	0,66	0,0	0,3		Коэффициент рентабельности основной деятельности характеризует эффективность использования ресурсов. Коэффициент превышает рекомендуемые значения, что свидетельствует об эффективности использования ресурсов организацией.
<b>Коэффициент устойчивости экономического роста</b>						
чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал стр.1300 Баланс	0,60	0,80	0,4	0,6		Финансово-хозяйственная деятельность обеспечивает устойчивый экономический рост. Коэффициент снизился в отчётом году.

### 3. Бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет организации осуществляется ООО "ЛСР" в рамках договора на оказание услуг №11 от 01.02.2019г.

Инвентаризация имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена на 31.10.2024г. и 31.12.2024г.

По результатам инвентаризации излишки и недостачи не выявлены.

Бухгалтерский учёт в организации в отчётный период осуществлялся в соответствии с законом № 402-ФЗ от 06.12.2011 года «О бухгалтерском учете», положениями по бухгалтерскому учёту, учётной политикой (составленной согласно ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н), а также действующими положениями по бухгалтерскому учету.

Организацией ведется раздельный учёт операций, подлежащих обложению по НДС по различным ставкам (статья 164 НК РФ), освобожденных от налогообложения (статья 149 НК РФ) и не признаваемых объектом налогообложения (пункт 2 статья 146 НК РФ), а так же раздельный учёт расходов, осуществляемых по операциям, подлежащим обложению НДС и освобождённым от налогообложения (статья 170 НК РФ).

### 3.1. Нематериальные активы

Нематериальные активы после признания учитываются по первоначальной стоимости.

Сроки полезного использования нематериальных активов и способы определения амортизации нематериальных активов организации ежегодно тестируются и, при необходимости, уточняются. Организация применяет линейный способ начисления амортизации объектов нематериальных активов.

У организации по состоянию на 31.12.24 отсутствуют неамортизируемые нематериальные активы.

В 2024 году проверка элементов амортизации на соответствие условиям использования объектов нематериальных активов в соответствии с требованиями п. 42 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» не проводилась.

В 2024 году проверка на обесценение нематериальных активов в соответствии с требованиями п. 43 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» и п.17 ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» не проводилась.

#### 3.1.1. Наличие и движение нематериальных активов

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец года		
			поступило	выбыло	начислено амортизации	обесценение	переклассифицировано					
							первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024 г. <sup>1</sup>	-	( - )	-	( - )	-	-	-	( - )		
	5110	за 2023 г. <sup>2</sup>	8 316	(6 661)	2 835	( - )	-	(1 213)	-	(11 151)	7 874	( - )
в т.ч.												
товарные знаки		за 2024 г. <sup>1</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	( - )	( - )	
		за 2023 г. <sup>2</sup>	320	(124)	52	( - )	-	(40)	-	(372)	164	( - )
прочие (сайт, видеоролики)		за 2024 г. <sup>1</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	( - )	( - )	
		за 2023 г. <sup>2</sup>	7 996	(6 537)	2 783	( - )	-	(1 173)	-	(10 779)	7 710	( - )

#### 3.1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Нематериальные активы - всего	5120	-	11 151	8 315
в т.ч. (вид НМА):				
товарные знаки		-	371	320
прочие (сайт, видеоролики)		-	10 780	7 995

#### 3.1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Нематериальные активы - всего	5130	-	7 160	3 160
в т.ч.				
прочие (сайт, видеоролики)		-	7 160	3 160

#### 3.1.4. Незаконченные и не оформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец года	
			фактические затраты	накопленное обесценение	затраты за период	обесценение	списано	принято к учету в качестве НМА или НИОКР	фактические затраты	накопленное обесценение
Незаконченные операции по приобретению НМА - всего	5180	за 2024 г.	513	-	8 690	-	(9 203)	-	-	-
	5190	за 2023 г.	-	-	3 348	-	( - )	(2 835)	513	-
в т.ч.:										
товарный знак		за 2024 г.	113	-	68	-	(181)	-	-	-
		за 2023 г.	-	-	165	-	( - )	(52)	113	-
прочие (сайт, видеоролики)		за 2024 г.	400	-	8 622	-	(9 022)	-	-	-
		за 2023 г.	-	-	3 183	-	( - )	(2 783)	400	-

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

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
				затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации, - всего	5191	за 2024 г.	371		181	-	552
	5192	за 2023 г.	-		-	-	-
в том числе:							
Товарные знаки	5193	за 2024 г.	371		181	-	552
	5194	за 2023 г.	-		-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива, - всего	5195	за 2024 г.	10 780		9 022	-	19 802
	5196	за 2023 г.	-		-	-	-
в том числе:							
(видеоролики, сайты, мерчбук)	5197	за 2024 г.	10 780		9 022	-	19 802
	5198	за 2023 г.	-		-	-	-

**3.2. Основные средства**

При признании объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. После признания объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Данный способ оценки применяется ко всем группам основных средств.

Организация применяет линейный способ начисления амортизации объектов основных средств в бухгалтерском учёте.

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

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

В 2024 году проведена проверка элементов амортизации на соответствие условиям использования объектов основных средств в соответствии с требованиями п. 37 ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

По результатам такой проверки изменены сроки полезного использования основных средств в соответствии с фактическими условиями эксплуатации объектов.

В результате изменения сроков полезного использования основных средств, начиная с месяца следующего за месяцем изменения элементов амортизации, амортизация начисляется исходя из элементов амортизации, определенных после пересмотра.

В 2024 году проведена проверка на обесценение активов в соответствии с требованиями п. 38 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и п.17 ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Признаков обесценения в отношении активов, учитываемых на балансе предприятия по состоянию на 31.12.2024г. (основных средств, капитальных вложений) не выявлено.

3.2.1. Наличие и движение основных средств

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец года			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение	поступило	выбыло объектов	начислено амортизации	обесценение	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024 г.	1 059 382	(468 382)	368 278	(59 240)	50 303	(77 341)	-	1 368 420	(495 420)
	5210	за 2023 г.	1 077 352	(421 628)	13 890	(31 860)	17 804	(64 558)	-	1 059 382	(468 382)
в т.ч. (по группам):											
Земля, здания и сооружения		за 2024 г.	872 688	(343 634)	326 783	(12 815)	5 033	(53 942)	-	1 186 656	(392 543)
		за 2023 г.	885 239	(309 595)	-	(12 551)	3 685	(37 724)	-	872 688	(343 634)
Машины и оборудование		за 2024 г.	78 997	(41 790)	3 433	(7 033)	6 473	(8 005)	-	75 397	(43 322)
		за 2023 г.	93 055	(42 870)	-	(14 058)	9 119	(8 039)	-	78 997	(41 790)
Транспортные средства		за 2024 г.	15 886	(13 856)	20 578	(1 545)	1 528	(1 278)	-	34 919	(13 606)
		за 2023 г.	17 364	(12 651)	-	(1 478)	1 416	(2 621)	-	15 886	(13 856)
Прочие		за 2024 г.	91 811	(69 102)	17 484	(37 847)	37 269	(14 116)	-	71 448	(45 949)
		за 2023 г.	81 694	(56 512)	13 890	(3 773)	3 584	(16 174)	-	91 811	(69 102)

Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024 г.	1 803 005	(138 455)	1 849 231	(358 163)	142 016	(102 580)	-	3 294 073	(99 019)
	5230	за 2023 г.	852 501	(101 542)	1 183 281	(232 777)	20 923	(57 836)	-	1 803 005	(138 455)
в т.ч. (по группам):											
<i>Инвестиционная недвижимость</i>		за 2024 г.	1 803 005	(138 455)	1 849 231	(358 163)	142 016	(102 580)	-	3 294 073	(99 019)
		за 2023 г.	849 920	(99 055)	1 183 281	(230 196)	18 342	(57 742)	-	1 803 005	(138 455)
<i>Машины и оборудование</i>		за 2024 г.	-	-	( - )	-	( - )	-	-	-	-
		за 2023 г.	2 581	(2 487)	-	(2 581)	2 581	(94)	-	-	-

На 31.12.2023г. балансовая стоимость неамortизируемых основных средств составляет 34 239 тыс.руб. На 31.12.2024г. балансовая стоимость неамortизируемых основных средств: 14 515 тыс.руб.

### 3.2.2. Незавершенные капитальные вложения

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец года	
			фактические затраты	накопленное обесценение	затраты за период	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	фактические затраты	накопленное обесценение
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024 г.	-	-	2 218 587	-	-	(2 217 509)	1 078	-
		за 2023 г.	-	-	1 197 171	-	-	(1 197 171)	-	-
в т.ч.:										
<i>Земля, здания и сооружения</i>		за 2024 г.	-	-	2 177 092	-	-	(2 176 014)	1 078	-
		за 2023 г.	-	-	1 183 281	-	-	(1 183 281)	-	-
<i>Машины и оборудование</i>		за 2024 г.	-	-	3 433	-	-	(3 433)	-	-
		за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Транспортные средства</i>		за 2024 г.	-	-	20 578	-	-	(20 578)	-	-
		за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Прочие</i>		за 2024 г.	-	-	17 484	-	-	(17 484)	-	-
		за 2023 г.	-	-	13 890	-	-	(13 890)	-	-

### 3.2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2024 г.	2023 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	8 287	-
в т.ч.			
<i>Машины и оборудование</i>		3 260	-
<i>Прочие</i>		5 027	-

### 3.2.4. Иное использование основных средств

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в операционную аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	1 071 000	1 325 802	965 126
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	431 043	595 802	141 041
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	237 158	242 173

Расходы на платежи по арендованному имуществу не являются существенными в структуре расходов. По всем действующим договорам аренды предприятие признает арендные платежи в составе текущих расходов. Предоставление имущества в аренду не является для предприятия основным видом деятельности, аренда является операционной, финансовая аренда отсутствует.

### 3.2.5. Прочие внеоборотные активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	тыс. руб.
Прочие активы по стр.1190 Баланса, всего:	5295	391	522	25	
в т.ч.					
<i>Незавершенные операции по приобретению нематериальных активов</i>		-	513	-	
<i>Долгосрочные расходы будущих периодов</i>		391	9	25	

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

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.

#### 3.3.1. Наличие и движение финансовых вложений

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец года		тыс. руб.
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	выбыло (погашено)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	наличение процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости (убытки от обесценения)
Долгосрочные - всего	5301	за 2024 г.	8 310 ( - )	-	- ( - )	-	-	-	-	8 310 ( - )
	5311	за 2023 г.	8 310 ( - )	-	- ( - )	-	-	-	-	8 310 ( - )
в т.ч.: (группа, вид)										
<i>Паи и акции</i>		за 2024 г.	8 310 ( - )	-	- ( - )	-	-	-	-	8 310 ( - )
		за 2023 г.	8 310 ( - )	-	- ( - )	-	-	-	-	8 310 ( - )
Краткосрочные - всего	5305	за 2024 г.	587 919 (42 613)	159 757	(358 746)	236	-	-	388 930 (42 377)	
	5315	за 2023 г.	833 711 ( - )	113 325	(359 117)	-	-	(42 613)	587 919 (42 613)	
в т.ч.: (группа, вид)										
<i>Предоставленные займы процентные</i>		за 2024 г.	- ( - )	-	- ( - )	-	-	-	-	( - )
		за 2023 г.	- ( - )	-	- ( - )	-	-	-	-	( - )
<i>Приобретенные права требования</i>		за 2024 г.	42 613 (42 613)	-	(236)	236	-	-	42 377 (42 377)	
		за 2023 г.	42 513 ( - )	100 ( - )	-	-	-	(42 613)	42 613 (42 613)	
<i>Паи</i>		за 2024 г.	545 306 ( - )	159 757	(358 510)	-	-	-	346 553 ( - )	
		за 2023 г.	791 198 ( - )	113 225	(359 117)	-	-	-	545 306 ( - )	
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024 г.	596 229 (42 613)	159 757	(358 746)	236	-	-	397 240 (42 377)	
	5310	за 2023 г.	842 021 (42 613)	113 325	(359 117)	-	-	(42 613)	596 229 (42 613)	

#### 3.3.2. Денежные средства и эквиваленты

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (со сроком погашения менее 3 месяцев) высоколиквидные инвестиции (например, краткосрочные долговые государственные ценные бумаги, банковские векселя и краткосрочные депозиты), которые могут быть конвертированы в соответствующие суммы наличных денежных средств и близки к погашению достаточно, чтобы продемонстрировать незначительные риски в изменении суммы при изменении процентных ставок.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	тыс. руб.
Краткосрочные депозиты	5335	3 580 206	4 913 000	390 000	

#### 3.3.3. Организации недоступны денежные средства (и денежные эквиваленты) в сумме:

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	тыс.руб.
Всего:	5340	1 507 491	
в т.ч.			
<i>Обязательства по размеру неснижаемого остатка на расчетных счетах</i>		1 507 491	

### 3.3.4. В пользу организации открыты аккредитивы

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Получены аккредитивы	Переведены средства на счета эскроу	Получены денежные средства	Отозваны аккредитивы	Остаток от на конец года	В т.ч. выполнены обязательства	тыс. руб.	Примечания (*)
Общая сумма:		1 139 214	41 827 721	(3 697 044)	(38 237 549)	(70 793)	961 549	-	-	
в т.ч.:										
по договорам долевого участия		1 104 577	5 781 395	(3 697 044)	(2 222 144)	(70 793)	895 991	-	-	
по договорам купли-продажи		34 637	36 046 326	-	(36 015 405)	( - )	65 558	-	-	

(\*) причины непоступления денежных средств по аккредитивам, обязательства по которым исполнены

### 3.3.5. Движение средств дольщиков 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 счетах эскроу для расчетов по договорам долевого участия представлена ниже:

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Внесены средства на счета эскроу	Возврат со счета эскроу	Раскрыты счета эскроу	Остаток от на конец года
Общая сумма:		47 376 014	12 503 457	(49 459)	(47 368 667)	12 461 345
в т.ч.:						
по договорам долевого участия		47 376 014	12 503 457	(49 459)	(47 368 667)	12 461 345

### 3.4. Запасы

Организация использует следующие способы оценки материально-производственных запасов по их группам (видам):

- товары отгруженные отражаются в бухгалтерской отчетности по фактической полной себестоимости;
- оценка материалов при выбытии производится по средней себестоимости;
- оценка товаров при реализации и ином выбытии производится по средней себестоимости, за исключением объектов недвижимости, оцениваемых при выбытии по себестоимости каждой единицы.

### 3.4.1. Наличие и движение запасов

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец года			
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления (минус возврат) и затраты	выбыло	себестоимость и ст.ть ВНА	резерв под снижение стоимости	убытки от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	5400	за 2024 г. <sup>1</sup>	124 767 660	(813 044)	48 089 026	(66 723 022)	813 044	( - )	x	106 133 664	( - )
	5420	за 2023 г. <sup>2</sup>	125 214 387	( - )	45 103 991	(45 550 718)	(813 044)	( - )	x	124 767 660	(813 044)
в т.ч.: (группа, вид)											
сырье, материалы и другие аналогичные ценности		за 2024 г.	208 828	( - )	79 008	(64 040)	-	( - )	(48 207)	175 589	( - )
		за 2023 г.	339 537	( - )	101 056	(164 166)	-	( - )	(67 599)	208 828	( - )
затраты в незавершенном производстве		за 2024 г.	78 958 294	(236 993)	43 898 432	(4 802 569)	236 993	( - )	(70 376 809)	47 677 348	( - )
		за 2023 г.	96 430 494	( - )	43 848 553	(1 059 239)	(236 993)	( - )	(60 261 514)	78 958 294	(236 993)
земельные участки под застройку		за 2024 г.	6 458 868	( - )	16 748	(20 022)	-	( - )	(1 210 285)	5 245 309	( - )
		за 2023 г.	6 492 117	( - )	-	(5 430)	-	( - )	(27 819)	6 458 868	( - )
готовая продукция и товары для перепродажи		за 2024 г.	37 107 489	(576 051)	3 504 525	(57 751 231)	576 051	( - )	66 762 623	49 623 406	( - )
		за 2023 г.	21 904 201	( - )	40 887	(42 282 978)	(576 051)	( - )	57 445 379	37 107 489	(576 051)
товары отгруженные		за 2024 г.	2 028 983	( - )	7 763	(3 508 052)	-	( - )	4 872 678	3 401 372	( - )
		за 2023 г.	44 587	( - )	223 995	(1 151 152)	-	( - )	2 911 553	2 028 983	( - )
расходы будущих периодов		за 2024 г.	5 198	( - )	31 347	(25 905)	-	( - )	-	10 640	( - )
		за 2023 г.	3 451	( - )	16 546	(14 799)	-	( - )	-	5 198	( - )
прочие запасы и затраты		за 2024 г.	-	( - )	551 203	(551 203)	-	( - )	-	-	( - )
		за 2023 г.	-	( - )	872 954	(872 954)	-	( - )	-	-	( - )

## 3.4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	513 701	1 687 346	2 075 798
в т.ч.: (группа, вид)				
земельные участки под застройку		513 701	1 687 346	2 075 798

## 3.4.3. Расходы будущих периодов

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Расходы будущих периодов в составе запасов	5460	10 640	5 198	3 451
в т.ч.: (группа, вид)				
страховые полисы	код 000000024	653	1 483	2 059
программы	код 000000029	9 987	3 715	1 392

## 3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, займыные средства

## 3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец года		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	изменение резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего:	5501		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
в т.ч. (вид)	5521	за 2024 г. <sup>1</sup>	4 859 870	( - )	5 857 722	-	(1 157 564)	( - )	-	(2 765 724)	6 794 304	( - )
		за 2023 г. <sup>2</sup>	12 451 268	( - )	943 842	-	( - )	( - )	-	(8 535 240)	4 859 870	( - )
покупатели		за 2024 г. <sup>1</sup>	1 414	( - )	1 346 245	-	( - )	( - )	-	(400 566)	947 093	( - )
		за 2023 г. <sup>2</sup>	886 499	( - )	-	-	( - )	( - )	-	(885 085)	1 414	( - )
авансы выданные		за 2024 г. <sup>1</sup>	4 719 631	( - )	490 533	-	(1 157 564)	( - )	-	(2 335 076)	1 717 524	( - )
		за 2023 г. <sup>2</sup>	3 951 539	( - )	851 840	-	( - )	( - )	-	(83 748)	4 719 631	( - )
задолженность		за 2024 г. <sup>1</sup>	135 612	( - )	4 020 601	-	( - )	( - )	-	(30 830)	4 125 383	( - )
дольщиков		за 2023 г. <sup>2</sup>	7 578 988	( - )	91 946	-	( - )	( - )	-	(7 535 322)	135 612	( - )
прочие		за 2024 г. <sup>1</sup>	3 213	( - )	343	-	( - )	( - )	-	748	4 304	( - )
		за 2023 г. <sup>2</sup>	34 242	( - )	56	-	( - )	( - )	-	(31 085)	3 213	( - )
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510	за 2024 г. <sup>1</sup>	61 934 221	(156 960)	66 196 051	-	(55 873 892)	(55 080 126)	28 927	2 765 724	19 941 978	(128 033)
в т.ч.	5530	за 2023 г. <sup>2</sup>	59 950 703	(169 729)	105 526 956	-	(112 078 612)	(66)	12 769	8 535 240	61 934 221	(156 960)
покупатели		за 2024 г. <sup>1</sup>	1 259 647	(25)	46 469 470	-	(47 492 498)	(5)	25	400 566	637 180	( - )
		за 2023 г. <sup>2</sup>	1 841 557	(30)	24 403 477	-	(25 870 472)	( - )	5	885 085	1 259 647	(25)
авансы выданные		за 2024 г. <sup>1</sup>	4 283 468	(96 016)	6 204 163	-	(8 214 866)	(14)	2 223	2 335 076	4 607 827	(93 793)
		за 2023 г. <sup>2</sup>	5 110 060	(108 406)	7 504 191	-	(8 414 465)	(66)	12 390	83 748	4 283 468	(96 016)
задолженность		за 2024 г. <sup>1</sup>	56 019 134	( - )	12 939 517	-	( - )	(55 080 103)	(851)	30 830	13 909 378	(851)
дольщиков		за 2023 г. <sup>2</sup>	52 624 719	(68)	73 538 991	-	(77 679 898)	( - )	68	7 535 322	56 019 134	( - )
прочие		за 2024 г. <sup>1</sup>	371 972	(60 919)	582 901	-	(166 528)	(4)	27 530	(748)	787 593	(33 389)
		за 2023 г. <sup>2</sup>	374 367	(61 225)	80 297	-	(113 777)	( - )	306	31 085	371 972	(60 919)
Итого	5500	за 2024 г. <sup>1</sup>	66 794 091	(156 960)	72 053 773	-	(57 031 456)	(55 080 126)	28 927	( - )	26 736 282	(128 033)
	5520	за 2023 г. <sup>2</sup>	72 401 971	(169 729)	106 470 798	-	(112 078 612)	(66)	12 769	( - )	66 794 091	(156 960)

В составе краткосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2024г. составляют 4 514 034 тыс.руб.

В составе долгосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2024г. составляют 1 717 524 тыс. руб.

3.5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		тыс. руб.
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	
Всего	5540	128 033	-	156 960	-	169 729	-	
в т.ч.: (вид)								
покупатели		-	-	25	-	30	-	
авансы выданные		93 793	-	96 016	-	108 406	-	
задолженность дольщиков		851	-	-	-	68	-	
прочие		33 389	-	60 919	-	61 225	-	

3.5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					тыс. руб.	
				поступление		выбыло		перевод из долговременной в краткосрочную задолженность		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024 г. <sup>1</sup>	35 113 287	7 934 180	-	( - ) ( - )	( - ) ( - )	(32 026 042)	11 021 425	
	5571	за 2023 г. <sup>2</sup>	54 332 134	24 394 713	-	(240 944)	( - ) ( - )	(43 372 616)	35 113 287	
в т.ч.: (вид)										
средства дольщиков		за 2024 г. <sup>1</sup>	34 079 069	6 803 770	-	( - ) ( - )	( - ) ( - )	(33 327 781)	7 555 058	
		за 2023 г. <sup>2</sup>	52 496 572	24 324 438	-	( - ) ( - )	( - ) ( - )	(42 741 941)	34 079 069	
перед поставщиками		за 2024 г. <sup>1</sup>	984 849	1 114 773	-	( - ) ( - )	( - ) ( - )	(534 312)	1 565 310	
		за 2023 г. <sup>2</sup>	1 817 065	38 280	-	(240 944)	( - ) ( - )	(629 552)	984 849	
авансы полученные		за 2024 г. <sup>1</sup>	31 152	4 980	-	( - ) ( - )	( - ) ( - )	(6 017)	30 115	
		за 2023 г. <sup>2</sup>	17 008	14 617	-	( - ) ( - )	( - ) ( - )	(473)	31 152	
прочие		за 2024 г. <sup>1</sup>	18 217	10 657	-	( - ) ( - )	( - ) ( - )	(13 883)	14 991	
		за 2023 г. <sup>2</sup>	1 489	17 378	-	( - ) ( - )	( - ) ( - )	(650)	18 217	
задолженность по подключению к сетям		за 2024 г. <sup>1</sup>	-	-	-	( - ) ( - )	( - ) ( - )	1 855 951	1 855 951	
		за 2023 г. <sup>2</sup>	-	-	-	( - ) ( - )	( - ) ( - )	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024 г. <sup>1</sup>	24 643 463	146 358 981	54	(143 400 640)	(2 502)	(1 301 739)	26 297 617	
	5580	за 2023 г. <sup>2</sup>	17 917 911	108 846 715	16	(102 751 851)	(3)	630 675	24 643 463	
в т.ч.: (вид)										
поставщики и подрядчики		за 2024 г. <sup>1</sup>	7 374 515	46 314 872	-	(45 828 545)	(2 502)	534 312	8 392 652	
		за 2023 г. <sup>2</sup>	6 520 846	41 068 182	-	(40 844 065)	( - ) ( - )	629 552	7 374 515	
задолженность перед персоналом организаций		за 2024 г. <sup>1</sup>	-	1 293 544	-	(1 293 544)	( - ) ( - )	-	-	
		за 2023 г. <sup>2</sup>	-	1 300 117	-	(1 300 117)	( - ) ( - )	-	-	
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		за 2024 г. <sup>1</sup>	56 229	340 732	-	(347 837)	( - ) ( - )	-	49 124	
		за 2023 г. <sup>2</sup>	41 986	334 280	-	(320 037)	( - ) ( - )	-	56 229	
задолженность по налогам и сборам		за 2024 г. <sup>1</sup>	1 062 567	11 123 945	54	(9 150 483)	( - ) ( - )	-	3 036 083	
		за 2023 г. <sup>2</sup>	692 415	7 441 318	16	(7 071 182)	( - ) ( - )	-	1 062 567	
авансы полученные		за 2024 г. <sup>1</sup>	4 511 772	30 382 851	-	(30 618 773)	( - ) ( - )	6 017	4 281 867	
		за 2023 г. <sup>2</sup>	430 440	15 655 459	-	(11 574 600)	( - ) ( - )	473	4 511 772	

задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов	за 2024 г. <sup>1</sup>	45 345	56 200 000	-	(56 145 345)	( - )	-	100 000	
	за 2023 г. <sup>2</sup>	558 395	41 100 000	-	(41 613 050)	( - )	-	45 345	
кróчие кредиторы	за 2024 г. <sup>1</sup>	11 593 035	703 037	-	(16 113)	( - )	(1 842 068)	10 437 891	
	за 2023 г. <sup>2</sup>	9 673 829	1 947 359	-	(28 800)	(3)	650	11 593 035	
Итого	5550	за 2024 г <sup>1</sup>	59 756 750	154 293 161	54	(143 400 640)	(2 502)	x	37 319 042
	5570	за 2023 г <sup>2</sup>	72 250 045	133 241 428	16	(102 992 795)	(3)	x	59 756 750

Прочие краткосрочные обязательства

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец года	
				поступление		выбыло			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причинающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат		
			1	2	3	4	5	6	
средства дольщиков	за 2024 г. <sup>1</sup>	98 483 836	9 572 104	-	(66 506 284)	( - )	33 327 781	74 877 437	
	за 2023 г. <sup>2</sup>	57 287 965	49 288 423	-	(50 834 493)	( - )	42 741 941	98 483 836	
Итого	5575	за 2024 г <sup>1</sup>	98 483 836	9 572 104	-	(66 506 284)	( - )	33 327 781	74 877 437
	5576	за 2023 г <sup>2</sup>	57 287 965	49 288 423	-	(50 834 493)	( - )	42 741 941	98 483 836

3.5.4. Просроченная кредиторская задолженность

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5580	100 000	390	-
в т.ч.:				
задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов		100 000	390	-

По состоянию на 31.12.2024г. задолженность перед участниками (учредителями) по выплате дохода с истекшим сроком выплаты (60 дней со дня принятия решения) составляет 100 000 тыс. руб.

3.5.5. Заёмные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организация привлекает заёмные средства.

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец года		
			Поступление	Курсовая разница (положительная "+", отрицательная "-")	Возвращено	Итого	В т.ч. краткосрочные	В т.ч. долгосрочные
Всего заёмных средств	5590	24 333 406	20 280 825	-	(28 794 985)	15 819 246	4 115 869	11 703 377
в т.ч.								
Займы полученные	5591	2 608 274	908 722	-	-	3 516 996	-	3 516 996
Кредиты полученные	5592	21 725 132	19 372 103	-	(28 794 985)	12 302 250	4 115 869	8 186 381
Заёмные средства, доступные по условиям договоров	5594	44 763 134	9 161 607	-	(23 050 309)	30 874 432	15 605 345	15 269 087
Займы, недополученные по сравнению с условиями договора займа		721 726	1 200 000	-	(1 338 722)	583 004	-	583 004
Кредиты, недополученные по сравнению с условиями кредитного договора		44 041 408	7 961 607	-	(21 711 587)	30 291 428	15 605 345	14 686 083

Финансирование хозяйственной деятельности организации осуществляется также путём эмиссии векселей и облигаций.

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец года	
			Поступление	Курсовая разница (положительная "+", отрицательная "-")	Возвращено	Итого	В т.ч. краткосрочные
Выданные векселя	5495	-	150 707	-	(150 707)	-	-
в т.ч.							
прочие		-	150 707	( - )	(150 707)	-	-

Проценты по кредитам и займам

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Отнесено на прочие расходы	Включено в состав стоимости активов	Курсовые разницы (положительная "+", отрицательная "-") и корректировки	Уплачено, в т.ч. зачётом	Остаток на конец года
Проценты по займам	5497	381 039	70 927	490 652	-	(10 261)	932 357
Проценты по кредитам	5498	1 521	84 928	150 546	-	(236 276)	719
ИТОГО проценты к уплате:	5499	382 560	155 855	641 198	-	(246 537)	933 076

### 3.6. Доходы и расходы

#### 3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2024 г.	2023 г.	Изменение	Комментарий к изменениям
Реализация жилых помещений	5601	5 917 140	16 866 740	- 10 949 600	Снижение реализации объектов недвижимости по договорам купли-продажи связано с ростом заключения сделок по приобретению жилых помещений в рамках договоров долевого участия.
Реализация нежилых помещений	5602	4 093 953	1 419 938	2 674 015	Рост связан с увеличением объема передач объектов нежилой недвижимости в рамках сделок по договорам купли-продажи.
Вознаграждение застройщика по производственным помещениям	5603	657 350	661 753	- 4 403	Изменения незначительны.
Вознаграждение застройщика по непроизводственным помещениям	5604	29 038 565	23 769 504	5 269 061	Рост объема передач объектов недвижимости в рамках сделок по договорам долевого участия связан с вводом в эксплуатацию объектов строительства в 4 квартале 2023г. и 1 квартале 2024г.
Затраты на строительство (средства дольщиков, направленные на цели 214-ФЗ)	5605	36 352 669	26 270 886	10 081 783	Увеличение связано с ростом объема передач недвижимости в рамках сделок по договорам долевого участия.
Операции по инвестиционным договорам	5606	310 762	-	310 762	В 2023г. передача объектов в рамках инвестиционных договоров отсутствовала.
Услуги по сопровождению сделок	5607	114 946	214 410	- 99 464	В 2024г. произошел спад спроса на услуги по сопровождению сделок, доля выручки по данному виду деятельности незначительна для организации.
Услуги управления	5608	72 256	60 366	11 890	Рост связан с увеличением вознаграждения за услуги управления, а также получением вознаграждения за ввод по объекту в рамках договора управления.
Услуги заказчика (услуги по организации строительства)	5608	2 193	587	1 606	В 2023г. заключен договор об осуществлении функций заказчика, в рамках которого организация получает вознаграждение. Рост вознаграждения в 2024г. связан с тем, что в 2023г. услуги заказчика в рамках договора оказывались со второй половины 2023г.
<b>Итого:</b>	5609	76 559 834	69 264 184	7 295 650	

### 3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

Расходы по обычным видам деятельности включают себестоимость продаж (счет учета 90.02 "Себестоимость продаж") и коммерческие расходы (счет учета 90.07 "Расходы на продажу"). Управленческие расходы учитываются на сч.25 "Общепроизводственные расходы" без распределения по объектам строительства. По завершении расчетного периода (месяца) расходы, накопленные на сч. 25 распределяются пропорционально: затратам на строительство, учтенным на сч. 08.33.1 (распределение на сч. 08.33.2) и затратам по сч. 20.01.2 (распределение на сч. 20.01.2).

Наименование показателя	Код	2024 г.	2023 г.	Изменение	Комментарий к изменениям
Материальные затраты	5610	30 882 509	28 529 668	2 352 841	Изменения незначительны. С 2024г. в показатель включена стоимость работ и услуг производственного характера, за 2023г. показатель пересчитан с учетом изменений, включена стоимость работ и услуг на сумму 28 297 848 тыс. руб. Показатель Прочие расходы, соответственно, уменьшен на 28 297 848 тыс. руб.
Расходы на оплату труда	5620	1 288 634	1 296 184	- 7 550	Изменения связаны с сокращением численности сотрудников в 2024г.
Отчисления на социальные нужды	5630	340 637	333 667	6 970	Изменения связаны с увеличением предельной базы для исчисления страховых взносов по законодательству и уменьшением сумм, необлагаемых страховыми взносами в 2024г. по сравнению с 2023г.
Амортизация	5640	78 982	63 425	15 557	Изменения связаны с приобретением в 2024г. внеоборотных активов.
Прочие затраты	5650	19 166 972	22 687 433	- 3 520 461	Изменение незначительны.
Итого по элементам	5660	51 757 734	52 910 377	- 1 152 643	
Изменение остатков (прирост (-), уменьшение (+): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	- 907 442	- 11 107 271	10 199 829	
	5680	-	-	-	
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	50 850 292	41 803 106	9 047 186	

Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы

В отчётом году организация не осуществляла существенные мероприятия природоохранного назначения.

### 3.6.3. Прочие доходы

Наименование показателя	Код	2024 г.	2023 г.	тыс. руб.
Доходы от участия в других организациях	5691	2 349 765	-	
Проценты к получению	5692	1 323 155	954 117	
Арендная плата к получению		69 751	69 138	
Восстановление резервов		2 823 940	76 526	
Возмещение убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств		-	4 380	
Прибыль от выбытия основных средств		180 839	41 300	
Судебные дела		500	611	
Поступления от выбытия прочих активов, в т.ч. паев в ГСК		37 512 231	5 824 701	
Доходы по завершенным объектам		33 272	3 545	
Доход от продажи права требования долга		3 760	-	
Суммы списания кредиторской задолженности		2 583	3	
Штрафы, пени, неустойки, возмещение убытков		11 857	19 226	
Иные поступления		261	5 319	
Прибыль прошлых лет		36 577	18 932	
Итого:	5690	44 348 491	7 017 798	

### 3.6.4. Прочие расходы

Наименование показателя	Код	2024 г.	2023 г.	тыс. руб.
Выбытие прочих активов, в т.ч. паев в ГСК		11 396 414	1 586 011	
Стоимость права требования долга		3 452	-	
Передача зем.,уч.,объектов инженер.и соц.инфраструктуры		2 858 405	432 519	
Налоги		571 803	286 506	
Проценты к уплате	5693	155 855	11 366	
Штрафы, пени, неустойки		99 520	58 642	
Суммы списания дебиторской задолженности		23	1	
Начисления резервов		2 365 718	1 018 020	
Расходы по завершенным объектам		2 598 141	798 405	
По оплате банковских услуг		11 163	12 400	
Убытки прошлых лет		180 348	156 319	
Прочие расходы		193 525	105 896	
Госпошлина		18 798	45 933	
Благотворительность		98 557	31 338	
Итого:	5695	20 551 722	4 543 356	

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	тыс. руб.
Всего		3 937	1 952	3 118	

## 3.7. Оценочные обязательства

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток от на конец года
Оценочные обязательства	5700	384 836	2 212 609	(869 461)	(8 524)	1 719 460
в т.ч.:						
длгосрочные оценочные обязательства всего		515	670 769	-	-	671 284
обязательство по будущему демонтажу и утилизации основных средств	5701	515	374	- ) (	- )	889
оценочное обязательство по договору купли-продажи	5702	-	670 395	- ) (	- )	670 395
краткосрочные оценочные обязательства всего		384 321	1 541 840	(869 461)	(8 524)	1 048 176
резерв на предстоящую оплату отпусков	5703	65 131	133 515	(117 064)	( - )	81 582
резерв по незавершённым судебным делам	5704	130 129	456 878	(143 179)	( - )	443 828
резерв предстоящих расходов	5705	88 431	536 560	(509 126)	(8 524)	107 341
обязательство по будущему демонтажу и утилизации основных средств	5706	538	87	- ) (	- )	625
оценочное обязательство по договору купли-продажи	5706	-	414 800	- ) (	- )	414 800
оценочное обязательство по налогу на сверхприбыль	5708	100 092	-	(100 092)	( - )	-

Существенные обязательства по незавершённым судебным делам, по которым более вероятно, чем нет, что суд подтвердит требования истца.

тыс. руб.

Истец	Дата иска	Предмет иска	Сумма иска, тыс. руб.	Предполагаемый срок исполнения	Резерв на начало периода	Начислен резерв за отчётный год	Погашен резерв (-) в т.ч.		Резерв на конец периода	Вероятность выигрыша организации в %	Дополнительная информация, в т.ч. о встречных исках
							в связи с выигрышем	в связи с проигрышем			
Физические лица - долги, покупатели недвижимости	2021-2024	о взыскании стоимости устранения недостатков, неустойки, морального вреда, штрафа, дополнительных расходов	486 397	2025	130 129	456 878	(96 562)	(46 617)	443 828	49%	Судебные дела окончены.
ИТОГО:	x	x	486 397	x	130 130	456 878	(96 562)	(46 617)	443 828	x	x

## 3.8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	тыс. руб.	Срок действия обязательства на отчетную дату
Полученные - всего	5800	208 606	326 438	460 969		
в т.ч. (вид)						
полученные поручительства		208 606	326 438	460 969		
Выданные - всего	5810	10 991 033	19 677 103	16 676 032		
в т.ч. (вид)						
выданные поручительства		-	-	5 843 509		
<i>в т.ч. существенные:</i>						
Общество отвечает перед АО "Россельхозбанк" по обязательствам следующих должников:		-	-	-		
<i>ООО "ЛСР. Объект-М"</i>		-	-	-		
Общество отвечает перед ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК" по обязательствам следующих должников:		-	-	5 843 509		
<i>ПАО "Группа ЛСР"</i>		-	-	5 843 509	26.05.2023	
основные средства, переданные под залог		-	3	2		
<i>в т.ч. существенные:</i>						
<i>Общество отвечает перед АО "Россельхозбанк" в обеспечении кредитных обязательств Общества</i>		-	3	2	2025-2027	
залог прочих активов (земельные участки, здания и строения на них)		10 991 033	19 677 100	10 832 521		
Общество отвечает перед АО "Россельхозбанк" по обязательствам следующих должников:		10 991 033	19 677 100	10 832 521		
<i>В обеспечении кредитных обязательств Общества (залог земельных участков)</i>		10 991 033	19 677 100	10 832 521	2025-2029	

#### 4. Налог на прибыль

Согласно ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" условный расход (условный доход) по налогу на прибыль равняется величине, определяемой как произведение бухгалтерской прибыли, сформированной в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату; текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения.

Условный расход по налогу на прибыль организации за отчетный период: 9 431 309 тыс. руб.

Разница между бухгалтерской прибылью (убытком) и налогооблагаемой прибылью (убытком) отчетного периода, образовавшаяся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, состоит из постоянных и временных разниц.

Согласно Федерального закона от 12.07.2024 № 176-ФЗ внесены изменения в НК РФ и налоговая ставка по налогу на прибыль устанавливается в размере 25 %. В связи с изменением ставки по налогу на прибыль с 01.01.2025г., произведен пересчёт балансовой оценки отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств в отношении временных разниц не погашенных по состоянию на 31.12.2024г. Эффект в размере 159 023 тыс. руб. отражен по строке 2412 "в т.ч. отложенный налог на прибыль" отчёта о финансовых результатах за 2024 год.

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

Наименование показателя	Код	2024г., тыс. руб.		2023 г., тыс. руб.	
		Разницы	ПНД(ПНР)	Разницы	ПНД (ПНР)
1	2	3	4	5	6
Постоянные налоговые разницы и ПНД (ПНР) за период	51001	976 185	195 237	106 450	21 290

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

Наименование показателя	Код	2024 г., тыс. руб.		2023 г., тыс. руб.	
		Разницы	Активы / обязательства	Разницы	Активы / обязательства
1	2	3	4	5	6
Временные налогооблагаемые разницы и ОНО за период	51002	242 982	48 596	(3 930 169)	(786 034)
Корректировка сальдо ОНО на 31.12.2024 в связи с увеличением ставки по налогу на прибыль		-	(220 758)	-	-
Временные вычитаемые налоговые разницы и ОНА за период	51003	1 083 823	216 765	5 801 124	116 025
Корректировка сальдо ОНА на 31.12.2024 в связи с увеличением ставки по налогу на прибыль		-	379 781	-	-
Отложенный налог на прибыль за период	51004	x	424 384	x	374 191
в т.ч. эффект от увеличения ставки по налогу на прибыль		-	159 023	-	-

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

В настоящем разделе раскрывается состав строки 1180 «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса. Раскрывается стоимость объектов (групп объектов), составляющая не менее 5% суммы по указанной строке.

Раскрытие отложенных налоговых активов (ОНА)

тыс. руб.

Наименование показателя, по которому	Код	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Убыток от реализации амортизируемого имущества	1	20 399	16 908	16 927
Основные средства кроме лизинга (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	2	546	343	510
Нематериальные активы и НИОКР	3	577	-	-
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	4	2	1	1
Доходные вложения в материальные ценности (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	5	771	-	4
Незавершённое производство и готовая продукция	6	73 102	248 226	47 326
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	7	32 008	31 387	33 940
Резерв на предстоящую оплату отпусков	8	20 396	13 026	10 940
Резервы под снижение стоимости готовой продукции	9	-	115 210	-
Резерв по незавершенным судебным делам	10	110 957	26 026	9 787
Товары отгруженные	11	1 331 009	776 804	21 983
Оценочные обязательства по будущему демонтажу, утилизации основного средства	12	379	210	73
Резерв под снижение стоимости объектов незавершенного строительства (в т.ч. объектов социальной инфраструктуры)	13	-	47 399	-
Резервы предстоящих расходов	14	26 835	17 632	-
Расчеты по долгосрочным кредитам и займам	15	32	21	-
Резервы под обесценение финансовых вложений	16	10 594	8 523	-
Оценочное обязательство по ДКП от 02.11.2024г.	17	271 299	-	-
<b>ИТОГО:</b>	6001	1 898 906	1 301 716	141 491

В настоящем разделе раскрывается состав строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса. Раскрывается стоимость объектов (групп объектов), составляющая не менее 5% суммы по указанной строке.

Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)

тыс. руб.

Наименование показателя, по которому	Код	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Основные средства кроме лизингового имущества (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	1	5 046	5 332	6 435
Незавершённое производство и готовая продукция	2	103 046	57 791	26 677
Товары отгруженные	3	993 062	867 690	112 335

Доходные вложения в материальные ценности	4	623	181	160
Нематериальные активы	5	-	12	-
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	6	2 014	635	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>6002</b>	<b>1 103 791</b>	<b>931 641</b>	<b>145 607</b>

## 5. Чистые активы

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

Наименование показателя	Код	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	тыс. руб.
Уставный капитал	51101	6 770 551	6 770 551	6 770 551	
Чистые активы	51102	19 047 158	34 711 046	51 984 013	

## 6. Информация о связанных сторонах

### 6.1. Лица, контролирующие или оказывающие существенное влияние

В настоящем разделе раскрываются операции с юридическими и физическими лицами, контролирующими или оказывающими существенное влияние на организацию в силу участия в уставном капитале.

Таблица 6.1.1. Доля участия контролирующих лиц

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, %	
			31.12.2024	
1.	ПАО "Группа ЛСР"	Основное общество		100,00%
2.	Физическое лицо	Бенефициарный владелец через ПАО "Группа ЛСР"		45,30%

Таблица 6.1.2. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	31.12.2024 тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2023 тыс. руб.
Договор займа №06-ЛЗ/2022 от 22.06.2022	ПАО "Группа ЛСР"	2 577 755	30.12.2029	2 116 646
Договор займа №01-ЛЗ/2023 от 17.01.2023		539 308	31.12.2028	491 628
Договор займа №07-ЛЗ/2024.02.22 от 21.03.2024		399 933	21.02.2027	-
ИТОГО:		3 516 996		2 608 274

Таблица 6.1.3. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2024 г. тыс. руб.	2023 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	1 772 386	2 411 928
	ИТОГО:	1 772 386	2 411 928
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	490 653	320 277
	ИТОГО:	490 653	320 277
Проценты к уплате в составе прочих расходов	ПАО "Группа ЛСР"	70 927	1 359
	ИТОГО:	70 927	1 359

Таблица 6.1.4. Распределение прибыли между участниками

Показатель	Связанная сторона	2024 г. тыс. руб.	2023 г. тыс. руб.
Объявленные дивиденды (доля прибыли к распределению между контролирующими лицами)	ПАО "Группа ЛСР"	56 199 157	41 099 384
	ИТОГО:	56 199 157	41 099 384

Таблица 6.1.5. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2024 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2023 тыс. руб.
Дивиденды	ПАО "Группа ЛСР"	99 637	-	99 637	44 729
Приобретение товаров, работ, услуг		1 374	-	1 374	858
Капитализированные проценты		861 430	861 430	-	381 039
Проценты к уплате в составе прочих расходов		70 927	70 927	-	-
ИТОГО:		1 033 368	932 357	101 011	426 626

## 6.2. Лица, контролируемые организацией

В настоящем разделе раскрываются операции с юридическими лицами, контролируемыми организацией.

Таблица 6.2.1. Доля участия в связанных сторонах

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, %	
			31.12.2024	
1	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Простор"	дочернее общество		99,90%
2	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"	дочернее общество		99,99%

Таблица 6.2.2. Финансовые вложения в контролируемые лица

Показатель	Связанная сторона	% владения	31.12.2024 тыс. руб.	31.12.2023 тыс. руб.
Инвестиции в уставный капитал	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Простор"	99,90%	10	10
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"	99,99%	8 300	8 300
	<b>ИТОГО:</b>	-	<b>8 310</b>	<b>8 310</b>

Таблица 6.2.3. Доходы от контролируемых лиц

Показатель	Связанная сторона	2024 г. тыс. руб.	2023 г. тыс. руб.
Выручка (без НДС)	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Простор"	500	500
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"	15 500	12 833
	<b>ИТОГО:</b>	<b>16 000</b>	<b>13 333</b>
Доходы от участия	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"	2 349 765	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>2 349 765</b>	-
Прочие доходы	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"	-	3 703
	<b>ИТОГО:</b>	-	<b>3 703</b>

Таблица 6.2.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2024 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365	Краткосрочная часть (<365	31.12.2023 тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Простор"	150	-	150	50
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"	1 550	-	1 550	1 700
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 700</b>	-	<b>1 700</b>	<b>1 750</b>
Прочие доходы	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"	156 717	154 747	1 970	156 717
	<b>ИТОГО:</b>	<b>156 717</b>	<b>154 747</b>	<b>1 970</b>	<b>156 717</b>

### 6.3. Лица, входящие в Группу ЛСР

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

Все предприятия, входящие в состав Группы ЛСР, являются связанными (п.7 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах») как лица, контролируемые одним и тем же лицом (ПАО «Группа ЛСР»). В настоящем разделе раскрываются информация о связанных сторонах, входящих в состав Группы ЛСР, кроме информации, отражённой в Разделах 6.1 и 6.2.

Таблица 6.3.1. Предприятия Группы ЛСР

№	Связанная сторона
1	АО "Специализированный застройщик "СКВ СПб"
2	ООО "ЛСР. Строительство-С3"
3	АО "А Плюс Естейт"
4	ООО "ЛСР"
5	АО "ЛСР. Базовые"
6	ООО "ЛСР-Строй"
7	ООО "ЛСР. Стеновые"
8	ООО "Смольный Квартал"
9	АО "Стройкорпорация"
10	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. ЛО"
11	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР"
12	АО "Автовская 31"
13	ООО "ЛСР. ОТЕЛЬ"
14	ООО "ЛСР. СЕРВИС"

Таблица 6.3.2. Доходы от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2024 г. тыс. руб.	2023 г. тыс. руб.
Выручка (без НДС)	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР"	40 319	32 783
	АО "А Плюс Естейт"	312 955	23 570
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. ЛО"	14 000	11 000
	ООО "ЛСР. ОТЕЛЬ"	38	-
	ООО "ЛСР. СЕРВИС"	17 983	-
	АО "Специализированный застройщик "СКВ СПб"	2 000	3 250
	<b>ИТОГО:</b>	<b>387 295</b>	<b>70 603</b>
Прочие доходы	АО "Специализированный застройщик "СКВ СПб"	30	239
	АО "А Плюс Естейт"	3 977	-
	ООО "ЛСР. Стеновые"	30	-
	ООО "ЛСР-Строй"	1 279	450
	АО "ЛСР. Базовые"	-	860
	ООО "ЛСР. ОТЕЛЬ"	663 909	-
	ООО "ЛСР. Строительство-С3"	878	84
	<b>ИТОГО:</b>	<b>670 103</b>	<b>1 633</b>

Таблица 6.3.3. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2024 г. тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	2023 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	548 876	-	548 876	454 601
	АО "А Плюс Естейт"	116 895	-	116 895	98 058
	ООО "ЛСР. Строительство-С3"	18 810 581	-	18 810 581	16 022 618
	ООО "ЛСР-Строй"	6 629 848	35 278	6 594 570	3 391 909
	АО "ЛСР. Базовые"	280	-	280	1 118
	ООО "ЛСР. Стеновые"	3 053	-	3 053	2 158
	АО "Автовская 31"	623	-	623	480
	ООО "ЛСР. СЕРВИС"	1 466	-	1 466	104
	ООО "ЛСР. ОТЕЛЬ"	2 697	-	2 697	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>26 114 319</b>	<b>35 278</b>	<b>26 079 041</b>	<b>19 971 046</b>
Прочие расходы	ООО "ЛСР. Строительство-С3"	86 986	-	86 986	4 619
	ООО "ЛСР-Строй"	253 801	-	253 801	2 537
	ООО "ЛСР. Стеновые"	101	-	101	-
	ООО "ЛСР. СЕРВИС"	69 712	-	69 712	36 332
	<b>ИТОГО:</b>	<b>410 600</b>	<b>-</b>	<b>410 600</b>	<b>43 488</b>

Таблица 6.3.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2024 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2023 тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	АО "Специализированный застройщик "СКВ СПб"	300	-	300	400
	АО "А Плюс Естейт"	-	-	-	74
	ООО "ЛСР. СЕРВИС"	22 275	19 551	2 724	1 980
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР"	3 187	-	3 187	9 540
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. ЛО"	1 400	-	1 400	1 400
	<b>ИТОГО:</b>	<b>27 162</b>	<b>19 551</b>	<b>7 611</b>	<b>13 394</b>
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "А Плюс Естейт"	-	-	-	8 515
	АО "Автовская 31"	220	-	220	48
	АО "ЛСР. Базовые"	-	-	-	112
	ООО "ЛСР. СЕРВИС"	4 857	-	4 857	4 857
	ООО "ЛСР-Строй"	145 456	-	145 456	929 560
	ООО "ЛСР. Строительство-С3"	200 610	-	200 610	782 355
	<b>ИТОГО:</b>	<b>351 143</b>	<b>-</b>	<b>351 143</b>	<b>1 725 447</b>
Прочие расходы	АО "ЛСР. Базовые"	271	-	271	100
	ООО "ЛСР. Строительство-С3"	9 655	-	9 655	9 778
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. ЛО"	40 000	-	40 000	40 000
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР"	469 944	-	469 944	759 889
	ООО "ЛСР. ОТЕЛЬ"	737 678	720 000	17 678	-
	АО "Специализированный застройщик "СКВ СПб"	3	-	3	3
	ООО "ЛСР-Строй"	3 521	-	3 521	3 410
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 261 072</b>	<b>720 000</b>	<b>541 072</b>	<b>813 180</b>

Таблица 6.3.5. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2024 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2023 тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	256	-	256	27 719
	АО "А Плюс Естейт"	2 019	-	2 019	1 339
	ООО "ЛСР. Строительство-С3"	4 180 064	-	4 180 064	4 760 855
	АО "ЛСР. Базовые"	-	-	-	225 425
	ООО "ЛСР. Стеновые"	216	-	216	61
	ООО "ЛСР-Строй"	1 346 663	35 278	1 311 385	513 957
	ООО "ЛСР. ОТЕЛЬ"	249	-	249	-
	ООО "ЛСР. СЕРВИС"	14 046	-	14 046	15 711
	<b>ИТОГО:</b>	<b>5 543 513</b>	<b>35 278</b>	<b>5 508 235</b>	<b>5 545 067</b>
Прочие доходы	ООО "Смольный Квартал" (соглашение об уступке требования)	42 830	-	42 830	42 830
	АО "А Плюс Естейт"	19 737	-	19 737	24 318
	АО "Стройкорпорация"	667	-	667	667
	<b>ИТОГО:</b>	<b>63 234</b>	-	<b>63 234</b>	<b>67 815</b>
Приобретение финансовых вложений	ООО "Смольный Квартал"	1 607 131	-	1 607 131	1 617 341
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 607 131</b>	-	<b>1 607 131</b>	<b>1 617 341</b>
Дивиденды	АО "СКВ СПб"	121	-	121	206
	ООО "ЛСР"	242	-	242	411
	<b>ИТОГО:</b>	<b>363</b>	-	<b>363</b>	<b>617</b>

Таблица 6.3.6. Распределение прибыли между участниками

Показатель	Связанная сторона	2024 г.	2023 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Объявленные дивиденды (доля прибыли к распределению между контролирующими лицами)	АО "СКВ СПб"	281	206
	ООО "ЛСР"	562	411
	<b>ИТОГО:</b>	<b>843</b>	<b>617</b>

#### 6.4. Связанные стороны через акционеров

В настоящем разделе раскрывается информация о связанных сторонах, контролируемых теми же лицами, которые контролируют ПАО «Группа ЛСР».

Таблица 6.4.1. Связанные стороны через акционеров Группы ЛСР

№	Связанная сторона	Характер отношений
1	ООО "Вертикаль"	связанная сторона

Таблица 6.4.2. Доходы от лиц, связанных через акционеров Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2024 г. тыс. руб.	2023 г. тыс. руб.
Прочие доходы	ООО "Вертикаль"	4 157	13 028
	<b>ИТОГО:</b>	<b>4 157</b>	<b>13 028</b>

Таблица 6.4.3. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2024 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2023 тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	ООО "Вертикаль"	78	-	78	1 264
	<b>ИТОГО:</b>	<b>78</b>	-	<b>78</b>	<b>1 264</b>

## 6.5. Основной управленческий персонал

Под основным управленческим персоналом организации понимаются генеральный директор, его заместители, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации.

Таблица 6.5.1. Вознаграждения, подлежащие выплате основному управленческому персоналу

№	Основной управленческий персонал	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения	104 965
	<b>ВСЕГО:</b>	<b>104 965</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Финансовые риски:**

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

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

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

### **Иные виды рисков:**

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

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

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

## 7.1. Финансовые риски

### 7.1.1. Рыночный риск

Организация не имеет обязательств в валюте, но привлекает заемные средства.

Организация анализирует подверженность к следующим видам рыночных рисков :

- риск изменения процентной ставки.

только в той степени, в которой он может оказать влияние на величину чистой прибыли организации в результате серьёзных изменений рыночной конъюнктуры, в том числе в результате инфляции.

#### 7.1.1.1. Риск изменения процентной ставки

Изменения ставок процента оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). При привлечении новых кредитов или займов, Руководство решает вопрос о том, какая ставка процента - фиксированная или переменная - будет более выгодной на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, на основе собственных профессиональных суждений.

### 7.1.2. Кредитный риск

в основном связан с имеющейся у организации дебиторской задолженностью по покупателям и финансовыми вложениями.

Степень подверженности кредитному риску зависит, в основном, от индивидуальных характеристик каждого покупателя. Организация утвердила кредитную политику, согласно которой каждый новый покупатель проходит индивидуальный анализ на кредитоспособность, прежде чем ему предлагаются стандартные условия поставки и оплаты, существующие в организации.

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

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

Наименование показателя	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Внутренние продажи (в пределах РФ)	1 584 273	1 261 036

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

В тыс.руб.	на 31.12.2024	Обесценение на 31.12.2024	на 31.12.2023	Обесценение на 31.12.2023
Непросроченная	26 608 249	-	66 637 131	-
Просроченная свыше 180 дней	128 033	128 033	156 960	156 960
	<b>26 736 282</b>	<b>128 033</b>	<b>66 794 091</b>	<b>156 960</b>

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

Сумма обесцененной торговой дебиторской задолженности в составе резерва по сомнительным долгам на отчетную дату отсутствует.

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

Наименование показателя	Изменение суммы резерва (тыс. руб.)	
	за 2024 год	за 2023 год
Баланс на начало периода	156 960	169 729
Увеличение резерва за период	18 231	38 961
Уменьшение резерва за счет списания долга	32 193	68
Восстановление резерва (погашение долгов)	14 965	51 662
Баланс на конец периода	128 033	156 960

### 7.1.2.2. Риски в отношении финансовых вложений

Организация не осуществляет вложения в котируемые на рынке ценные бумаги.

Организация контролирует кредитные риски, в том числе путем проверки финансовых вложений на обесценение. Организация не считает, что кто-либо из контрагентов может не выполнить своих обязательств по выплате доходов.

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов и на отчетную дату составляла:

Наименование финансового актива	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Акции и доли в уставном капитале	8 310	8 310
Займы и приобретённая дебиторская задолженность	42 377	42 513
Депозиты	3 580 206	4 913 000
	3 630 893	4 963 823

### 7.1.3. Риск ликвидности

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

Ниже представлена информация на отчетную дату о договорных сроках погашения финансовых обязательств, исключая ожидаемые процентные платежи и исключая влияние соглашений о зачете. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ ниже, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

Вид обязательства	Менее одного	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
<b>Обеспеченные банковские кредиты:</b>				
	4 116 075	8 186 894	-	12 302 969
Кредиторская задолженность	17 999 429	1 610 416	-	19 609 845
	22 115 504	9 797 310	-	31 912 814

Показатели финансовой отчетности организации, наиболее подверженные изменению в результате влияния финансовых рисков. Финансовые риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности:

Финансовый риск	Показатели финансовой отчетности и характер их изменения	Вероятность наступления
Инфляционный риск	Изменение цены продаж продукции Общества и стоимости производства: влияние на выручку, себестоимость и чистую прибыль.	Высокая
Риск роста процентных ставок	Рост расходов на обслуживание заемных средств: влияние на чистую прибыль.	Высокая

## 7.2.1. Правовые риски

### 7.2.1.1. Риски, связанные с изменением законодательства

#### \*с изменением налогового законодательства:

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

Организация не обладает информацией об изменении налогового законодательства, способного оказать существенное влияние на основную хозяйственную деятельность в следующем налоговом периоде. Принимая во внимание указанное, риски, связанные с изменением налогового законодательства, могут рассматриваться как минимальные в рамках деятельности как добросовестного налогоплательщика. Тем не менее, возможное повышение в будущем налоговой нагрузки на юридических лиц, обусловленное изменением законодательства, может оказать негативное влияние на показатели эффективности деятельности;

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

На дату окончания 2024г. основная деятельность организации не подлежит лицензированию. Организация не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).

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

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

В настоящее время организация не участвует в судебных процессах, которые могут негативно сказаться на результатах ее деятельности.

### 7.2.1.2. Риски, связанные с деятельностью организации

- с текущими судебными процессами, в которых участвует организация:

По состоянию на 31.12.2024 организация не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на его финансово-хозяйственную деятельность.

## 7.2.2. Страновые и региональные риски

Организация ведет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

По мнению организации, риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и регионе присутствия, заключаются в том, что резкое изменение политической и экономической ситуации могут привести к ухудшению положения всей национальной экономики и, тем самым, привести к ухудшению финансового положения всех субъектов предпринимательской деятельности, включая организацию.

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

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

## 7.2.3. Репутационные риски

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

## **8. События после отчетной даты**

События после отчетной даты отсутствуют.

## **9. Информация по прекращаемой деятельности**

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

## **10. Условные обязательства и условные активы**

**10.1. Условные обязательства на 31.12.2024г. у организации отсутствуют.**

**10.2. Условные активы по незавершённым судебным делам.**

В настоящем разделе раскрываются существенные обязательства по незавершённым судебным делам, по которым более вероятно, чем нет, что суд удовлетворит требования организации к ответчику.

№	Ответчик	Дата иска	Предмет иска	Сумма иска, тыс. руб.	Предполагаемый срок исполнения	Вероятность выигрыша	Дополнительная информация, в т.ч. о встречных исках
1	Физическое лицо	2023г.	исковое заявление о признании договора долевого участия расторгнутым, обязанности передать квартиру, взыскании расходов за пользование квартирой, неустойки	1 525	2025г.	51%	
2	ООО "ЭнергоПроектСтрой"	2024г.	исковое заявление о включении в реестр требований кредиторов должника	35 204	2025г.	51%	

## **11. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности**

В 2024г. организацией не выявлено существенных ошибок.

## **12. Изменение оценочных значений**

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

Изменение резерва по сомнительным долгам составило: (28 927) тыс. руб.

Изменение резерва под обесценение запасов составило: (576 051) тыс. руб.

Изменение резерва под снижение стоимости объектов незавершенного строительства (в т.ч. объектов социальной инфраструктуры) составило: (236 993) тыс.руб.

Изменение резерва под обесценение финансовых вложений составило: (237) тыс.руб.

### 13. Участие в совместной деятельности

В отчётом году у организации действует договор доверительного управления №ЛСР/1 от 20.12.2016г. с ООО "Стиль" (доверительный управляющий), объектом доверительного управления являются паи в гаражно-строительных кооперативах.

Заместитель генерального  
директора по экономике и  
финансам

(подпись) доверенность № 78/130-н/78-2023-8-483 от 27.04.2023г. выд. ООО «ЛСР. Недвижимость-С3»

Начальник отдела БиНУ  
направления "Девелопмент"  
ДУиО

доверенность №02-02-16 от 23.01.2023г., выд. ООО «ЛСР. Недвижимость-С3»

Главный специалист отдела БиНУ направления  
"Девелопмент" ДУиО

Шерстобоева В.М.

"18" февраля 2025г.

Аристова Н.Р.