

# БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2024г.

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

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.

ООО / частная

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

ИНН 7826090547

по ОКВЭД2 71.12.2

по ОКОПФ/ОКФС 12300/16

по ОКЕИ 384

ИНН 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>1700</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"

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.





# ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за Январь - Декабрь 2024г.

Организация:

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид деятельности:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального  
подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности:

ООО / частная

Единица измерения:

тыс. руб.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

КОДЫ

0710002

31 | 12 | 2024

56301156

7826090547

71.12.2

12300/16

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                 |
|           | СПРАВОЧНО   |             |                            |                            |
|           | 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-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.

(подпись)

Дробышева В.А.

(подпись)

Шерстобоева В.М.

(подпись)

Аристова Н.Р.

Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2024г.

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

Организация  
Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности  
Организационно-правовая форма/форма собственности  
Единица измерения:

Деятельность заказчика-застройщика,  
генерального подрядчика  
ООО / частная  
тыс. руб.

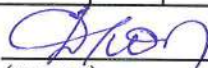
|                          |                |
|--------------------------|----------------|
|                          | Коды           |
| Форма по ОКУД            | 0710005        |
| Дата (число, месяц, год) | 31   12   2024 |
|                          |                |
| по ОКПО                  | 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)    |
|           | в т.ч. основное общество   | 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  | -            | -            |



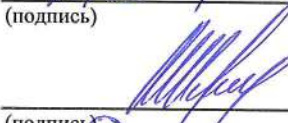
| Пояснения        | Наименование показателя  | Код          | за 2024г.           | за 2023г.           |
|------------------|--|--------------|---------------------|---------------------|
|                  | Платежи – всего  | 4220         | (204 716)           | (152 352)           |
|                  | в том числе:   |              |                     |                     |
|                  | 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  | 4310         | 20 780 825          | 21 626 690          |
|                  | в том числе:   |              |                     |                     |
|                  | получение кредитов и займов  | 4311         | 20 280 825          | 21 626 690          |
|                  | <i>в т.ч. основное общество</i>  | <i>43111</i> | <i>908 722</i>      | <i>1 429 751</i>    |
|                  | денежных вкладов собственников (участников)  | 4312         | 500 000             | -                   |
|                  | <i>в т.ч. основное общество</i>  | <i>43121</i> | <i>500 000</i>      | -                   |
|                  | от выпуска акций, увеличения долей участия   | 4313         | -                   | -                   |
|                  | от выпуска облигаций, векселей и других  | 4314         | -                   | -                   |
|                  | прочие поступления   | 4319         | -                   | -                   |
|                  | Платежи – всего  | 4320         | (82 590 422)        | (70 060 590)        |
|                  | в том числе:   |              |                     |                     |
|                  | собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава       | 4321         | -                   | -                   |
|                  | на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)                    | 4322         | (53 795 437)        | (41 613 050)        |
|                  | <i>в т.ч. основное общество</i>  | <i>43221</i> | <i>(53 794 484)</i> | <i>(41 613 050)</i> |
|                  | в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг   | 4323         | -                   | -                   |
|                  | на возврат кредитов и займов   | 4324         | (28 794 985)        | (28 447 540)        |
|                  | <i>в т.ч. основное общество</i>  | <i>43241</i> | -                   | <i>(122 173)</i>    |
|                  | 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-СЗ"

  
(подпись)


Дробышева В.А.

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

  
(подпись)

Шерстобоева В.М.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО

  
(подпись)

Аристова Н.Р.

"18" февраля 2025г.



# ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь - Декабрь 2024 г.

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Форма по ОКУД            | 0710004        |
| 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            |

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:

ООО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

## 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.                     | 3100 | 6 770 551        | -                              | 302 000            | -                 | 44 911 462                                   | 51 984 013 |
| (предыдущий год) За 2023 г.                                |      |                  |                                |                    |                   |  |            |
| 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 неустраченных 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.                      | 3200 | 6 770 551 | - | 302 000 | - | 27 638 495   | 34 711 046   |
| (отчетный год) 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-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<br>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,<br>Октябрьская набережная,<br>дом.42 (участок 9) ЖК<br>"Цивилизация"  | 193230, г. Санкт-Петербург,<br>Октябрьская наб., д.42  | 13.12.2016 | 05.11.2024 |
| 6  | г. Санкт-Петербург,<br>Петровский пр-т, д. 9, лит.<br>К ЖК "NEVA Haus"  | 197110, г. Санкт-Петербург,<br>Петровский пр-т, д. 9, лит. К   | 07.11.2017 |            |
| 7  | г. Санкт-Петербург, пр.<br>Науки, д. 17, корп. 2, лит.<br>А, часть пом. 20Н   | 195220, г. Санкт-Петербург, пр. Науки,<br>д. 17, корп. 2, лит. А, часть пом. 20Н   | 17.12.2018 | 29.08.2024 |
| 8  | г. Санкт-Петербург, пр-кт<br>Кима, д.19, лит.А  | 199155, г. Санкт-Петербург, Кима пр-<br>кт, 19, А  | 15.06.2020 | 17.04.2024 |
| 9  | г. Санкт-Петербург, ул.<br>Казанская, д.44, лит.А   | 190031, г. Санкт-Петербург, Казанская<br>ул.44, лит.А  | 28.10.2020 |            |
| 10 | г. Санкт-Петербург,<br>Невская губа, уч.15,<br>(западнее Васильевского<br>острова, квартал 13,<br>земельный участок №50<br>по ППТ), ЖК "Морская<br>набережная"                | 199178, г. Санкт-Петербург, Невская<br>губа тер., участок 15 (западнее<br>Васильевского острова, квартал 13,<br>земельный участок №50 по ППТ)                  | 01.12.2020 | 07.06.2024 |
| 11 | г. Санкт-Петербург,<br>территория предприятия<br>"Ручьи", земельный<br>участок с кадастровым<br>номером<br>78:11:00005606:4814<br>(уч.1 по ППТ, участок<br>111), ЖК "Ручьи-7" | 195273, г. Санкт-Петербург,<br>территория предприятия "Ручьи",<br>земельный участок с кадастровым<br>номером 78:11:00005606:4814 (уч.1 по<br>ППТ, участок 111) | 02.03.2021 | 05.03.2024 |
| 12 | г. Санкт-Петербург,<br>Муринская дорога, дом<br>10, корпус 1, строение 1,<br>помещение 8Н   | 195273, г. Санкт-Петербург,<br>Муринская дорога, дом 10, корпус 1,<br>строение 1, помещение 8Н   | 05.03.2021 |            |
| 13 | СПб, Ремесленная улица,<br>дом 17 (ЖК "NEVA<br>RESIDENCE")  | 197198, г. Санкт-Петербург,<br>Ремесленная улица, дом 17   | 16.07.2021 |            |
| 14 | г. Санкт-Петербург,<br>Октябрьская наб., д.102,<br>корп.2, лит. И (ЖК<br>"Октябрьская<br>набережная")   | г. Санкт-Петербург, муниципальный<br>округ Народный вн.тер. Октябрьская<br>наб., д.102, корп.2, лит. И   | 13.09.2021 |            |
| 15 | г. Санкт-Петербург,<br>Маршала Казакова ул.,<br>участок 95  | 198096, г. Санкт-Петербург,<br>муниципальный округ Юго-Запад<br>вн.тер., Маршала Казакова ул., д.21,   | 27.12.2021 |            |
| 16 | г. Санкт-Петербург,<br>Фонарный пер., д.18,<br>литера А   | г. Санкт-Петербург, муниципальный<br>округ Сенной, Фонарный пер., д.18,<br>литера А  | 01.06.2022 |            |

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



|    |   |   |            |  |
|----|---|---|------------|--|
| 27 | г. Санкт-Петербург,<br>Октябрьская набережная,<br>дом 40, литера А,<br>кадастровый номер<br>78:12:0633102:11029 | 193230, г. Санкт-Петербург,<br>муниципальный округ Невский округ<br>вн.тер.г., Октябрьская набережная,<br>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 сравнительные 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, сравнительные 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.<br>значения (от<br>и до) |     | Примечания   |
|---|-----------------|-----------------|------------------------------------|-----|--|
| Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)  |                 |                 |                                    |     |  |
| капитал и резервы (стр.1300)/<br>валюта баланса (стр.1700)  | 0,13            | 0,16            | 0,5                                | 0,7 | Коэффициент концентрации<br>собственного капитала<br>характеризует долю<br>собственности владельцев<br>организации в общей сумме<br>авансированных средств. За<br>2024г. коэффициент снизился.   |
| Коэффициент финансовой зависимости  |                 |                 |                                    |     |  |
| валюта баланса (стр.1700) /<br>капитал и резервы (стр.1300)   | 7,92            | 6,31            | 1,4                                | 2,0 | Коэффициент финансовой<br>зависимости показывает<br>зависимость организации от<br>привлеченных средств. За<br>2024г. наблюдается рост<br>коэффициента.   |
| Коэффициент соотношения заемных и собственных средств   |                 |                 |                                    |     |  |
| обязательства (стр.1400 +<br>стр.1500)/ капитал и резервы<br>(стр.1300 Баланс)  | 6,92            | 5,31            | 0,7                                | 1,0 | Коэффициент соотношения<br>заемных и собственных<br>средств показывает сколько<br>обязательств приходится на<br>рубль собственного капитала.<br>За 2024г. зависимость от<br>привлеченных ресурсов<br>выросла.  |
| Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)   |                 |                 |                                    |     |  |
| оборотные активы (стр.1200)<br>/ краткосрочные<br>обязательства (стр.1500<br>Баланс)  | 1,36            | 1,62            | 2,0                                | 2,0 | Коэффициент текущей<br>ликвидности характеризует<br>способность организации<br>погашать краткосрочные<br>обязательства. За 2024г.<br>наблюдается снижение<br>коэффициента, коэффициент<br>некритично отличается от<br>рекомендуемого значения, что<br>характеризует достаточную<br>способность организации<br>погашать краткосрочные<br>обязательства. |
| Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности   |                 |                 |                                    |     |  |
| (краткосрочная ДЗ из<br>стр.1230 +фин. вложения<br>стр.1240 +денежные средства<br>стр.1250) / краткосрочные<br>обязательства стр.1500<br>(Баланс) | 0,17            | 0,23            | 0,8                                | 1,0 | За 2024г. коэффициент<br>быстрой ликвидности<br>снизился, находится ниже<br>рекомендуемого значения, что<br>свидетельствует о<br>недостаточности<br>высокооборотных активов для<br>покрытия краткосрочных<br>обязательств организации.   |



| Коэффициент абсолютной ликвидности   |      |      |     |     |  |
|--|------|------|-----|-----|--|
| (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.        |
| Коэффициент рентабельности основной деятельности   |      |      |     |     |  |
| 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. |
| Коэффициент устойчивости экономического роста  |      |      |     |     |  |
| 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 отчётном 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 недостатки 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 отдельный 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 отдельный 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            |                                       |
|  |      |                         | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и обесценение | поступило           | выбыло |   | начислено амортизации | обесценение | переклассифицировано |       | 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_  |      | 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 неоформленные 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 |
|   |      |            |                          |                                       |                     | 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)                              |

|   |      |            |           |           |           |           |         |           |   |           |           |
|---|------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|---|-----------|-----------|
| Учено в составе<br>доходных<br>вложений в<br>материальные<br>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):  |      |            |           |           |           |           |         |           |   |           |           |
| Инвестиционная<br>недвижимость  |      | 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) |
| Машины и<br>оборудование  |      | за 2024 г. | -         | -         | ( - )     | -         | ( - )   | -         | - | -         | -         |
|   |      | за 2023 г. | 2 581     | (2 487)   | -         | (2 581)   | 2 581   | (94)      | - | -         | -         |

На 31.12.2023г. балансовая стоимость неамортизируемых основных средств составляет 34 239 тыс.руб. На 31.12.2024г. балансовая стоимость неамортизируемых 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<br>затраты | накопленное<br>обесценение | затраты за период   | обесценение | списано | принято к учету в качестве основных<br>средств или увеличена стоимость | фактические затраты | накопленное<br>обесценение |
| Незавершенное<br>строительство и<br>незаконченные операции<br>по приобретению,<br>модернизации и т.п.<br>основных средств - всего | 5240 | за 2024 г. | -                      | -                          | 2 218 587           | -           | -       | (2 217 509)  | 1 078               | -                          |
|   | 5250 | за 2023 г. | -                      | -                          | 1 197 171           | -           | -       | (1 197 171)  | -                   | -                          |
| в т.ч.:   |      |            |                        |                            |                     |             |         |  |                     |                            |
| Земля, здания и<br>сооружения   |      | за 2024 г. | -                      | -                          | 2 177 092           | -           | -       | (2 176 014)  | 1 078               | -                          |
|   |      | за 2023 г. | -                      | -                          | 1 183 281           | -           | -       | (1 183 281)  | -                   | -                          |
| Машины и оборудование   |      | за 2024 г. | -                      | -                          | 3 433               | -           | -       | (3 433)  | -                   | -                          |
|   |      | за 2023 г. | -                      | -                          | -                   | -           | -       | -  | -                   | -                          |
| Транспортные средства   |      | за 2024 г. | -                      | -                          | 20 578              | -           | -       | (20 578)   | -                   | -                          |
|   |      | за 2023 г. | -                      | -                          | -                   | -           | -       | -  | -                   | -                          |
| Прочие  |      | 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<br>основных средств в результате<br>достройки, дооборудования,<br>реконструкции - всего | 5260 | 8 287   | -       |
| в т.ч.:   |      |         |         |
| Машины и оборудование   |      | 3 260   | -       |
| Прочие  |      | 5 027   | -       |

3.2.4. Иное использование основных средств тыс. руб.

| Наименование показателя   | Код  | На 31 декабря<br>2024 г. | На 31 декабря<br>2023 г. | На 31 декабря<br>2022 г. |
|---|------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Переданные в операционную аренду<br>основные средства, числящиеся на<br>балансе | 5280 | 1 071 000                | 1 325 802                | 965 126                  |
| Полученные в аренду основные<br>средства, числящиеся за балансом                | 5283 | 431 043                  | 595 802                  | 141 041                  |
| Иное использование основных средств<br>(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 тыс. руб.

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

| тыс. руб.                        |      |            |                           |                           |                     |                          |                           |   |   |                          |                           |
|----------------------------------|------|------------|---------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------------|---|---|--------------------------|---------------------------|
| Наименование показателя          | Код  | Период     | На начало года            |                           | Изменения за период |                          |                           |   |   | На конец года            |                           |
|                                  |      |            | перво-начальная стоимость | накопленная корректировка | поступило           | выбыло (погашено)        |                           | начисление процентов (включая доведение перво-начальной стоимости до номинальной) | текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения) | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |
|                                  |      |            |                           |                           |                     | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |   |   |                          |                           |
| Долгосрочные - всего             | 5301 | за 2024 г. | 8 310                     | ( - )                     | -                   | ( - )                    | -                         | -   | -   | 8 310                    | ( - )                     |
|                                  | 5311 | за 2023 г. | 8 310                     | ( - )                     | -                   | ( - )                    | -                         | -   | -   | 8 310                    | ( - )                     |
| в т.ч.: (группа, вид)            |      |            |                           |                           |                     |                          |                           |   |   |                          |                           |
| Паи и акции                      |      | 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)            |      |            |                           |                           |                     |                          |                           |   |   |                          |                           |
| Предоставленные займы процентные |      | за 2024 г. | -                         | ( - )                     | -                   | ( - )                    | -                         | -   | -   | -                        | ( - )                     |
|                                  |      | за 2023 г. | -                         | ( - )                     | -                   | ( - )                    | -                         | -   | -   | -                        | ( - )                     |
| Приобретенные права требования   |      | 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)                  |
| Паи                              |      | 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<br>2024 г. | На 31 декабря<br>2023 г. | На 31 декабря<br>2022 г. |
|-------------------------|------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 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<br>2024 г. |
|---|------|--------------------------|
| Всего:  | 5340 | 1 507 491                |
| в т.ч.  |      |                          |
| Обязательства по размеру<br>неснижаемого остатка на расчетных<br>счетах |      | 1 507 491                |

3.3.4. В пользу организации открыты аккредитивы

тыс. руб.

| 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 | 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 отчётности 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                    |                               | убыток от снижения стоимости | оборот запасов между их группами (видами) | себестоимость | величина резерва под снижение стоимости |
|  |      |                         |                |   |                                       | себестоимость и ст-ть ВНА | резерв 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 тыс. руб.

| Наименование показателя                           | Код  | На 31 декабря<br>2024 г. | На 31 декабря<br>2023 г. | На 31 декабря<br>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 тыс. руб.

| Наименование показателя                    | Код           | На 31 декабря<br>2024 г. | На 31 декабря<br>2023 г. | На 31 декабря<br>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, заёмные средства

3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности тыс. руб.

| Наименование<br>показателя                                | Код  | Период                  | На начало года                   |  | поступление  |  | Изменения за период |                                     |                   |   | На конец года                    |  |
|---|------|-------------------------|----------------------------------|--|--|--|---------------------|-------------------------------------|-------------------|---|----------------------------------|--|
|   |      |                         | учтенная по<br>условиям договора | величина резерва по<br>сомнительным долгам | в результате<br>хозяйствен-ных<br>операций (сумма долга<br>по сделке операции) | причитающиеся<br>проценты, штрафы и<br>иные начисления | выбыло              |                                     |                   | перевод<br>из долго<br>в краткосрочную<br>задолженность | учтенная<br>по условиям договора | величина резерва<br>по сомин-тельным<br>долгам |
|   |      |                         |                                  |  |  |  | погашение           | списание на<br>финансовый результат | изменение резерва |   |                                  |  |
|   |      |                         | 1                                | 2  | 3  | 4  | 5                   | 6                                   | 7                 | 8   | 9                                | 10   |
| Долгосрочная<br>дебиторская<br>задолженность -<br>всего:  | 5501 | за 2024 г. <sup>1</sup> | 4 859 870                        | ( - )                                      | 5 857 722  | -  | (1 157 564)         | ( - )                               | -                 | (2 765 724)   | 6 794 304                        | ( - )  |
|   | 5521 | за 2023 г. <sup>2</sup> | 12 451 268                       | ( - )                                      | 943 842  | -  | ( - )               | ( - )                               | -                 | (8 535 240)   | 4 859 870                        | ( - )  |
| в т.ч. (вид)  |      |                         |                                  |  |  |  |                     |                                     |                   |   |                                  |  |
| 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<br>дольщиков                                |      | за 2024 г. <sup>1</sup> | 135 612                          | ( - )                                      | 4 020 601  | -  | ( - )               | ( - )                               | -                 | (30 830)  | 4 125 383                        | ( - )  |
|   |      | 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<br>дебиторская<br>задолженность -<br>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)                                      |
|   | 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)                                      |
| в т.ч.  |      |                         |                                  |  |  |  |                     |                                     |                   |   |                                  |  |
| 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<br>дольщиков                                |      | за 2024 г. <sup>1</sup> | 56 019 134                       | ( - )                                      | 12 939 517   | -  | ( - )               | (55 080 103)                        | (851)             | 30 830  | 13 909 378                       | (851)  |
|   |      | 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

тыс. руб.

| Наименование показателя | Код  | На 31 декабря 2024 г.         |                      | На 31 декабря 2023 г.         |                      | На 31 декабря 2022 г.         |                      |
|-------------------------|------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|
|                         |      | 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

тыс. руб.

| Наименование показателя                                    | Код  | Период                  | Остаток на начало года | Изменения за период   |                                    |               |                                  |   | Остаток на конец года |
|--|------|-------------------------|------------------------|---|------------------------------------|---------------|----------------------------------|---|-----------------------|
|  |      |                         |                        | поступление   |                                    | выбыло        |                                  | перевод из долго- в краткосрочную задолженность |                       |
|  |      |                         |                        | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | проценты, штрафы и иные начисления | погашение     | списание на финансовый результат |   |                       |
|  |      |                         | 1                      | 2   | 3                                  | 4             | 5                                | 6   |                       |
| Долгосрочная кредиторская задолженность - всего            | 5551 | за 2024 г. <sup>1</sup> | 35 113 287             | 7 934 180   | -                                  | ( - )         | ( - )                            | (32 026 042)                                    | 11 021 425            |
| в т.ч.: (вид)  | 5571 | за 2023 г. <sup>2</sup> | 54 332 134             | 24 394 713  | -                                  | (240 944)     | ( - )                            | (43 372 616)                                    | 35 113 287            |
| 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            |
| в т.ч.: (вид)  | 5580 | за 2023 г. <sup>2</sup> | 17 917 911             | 108 846 715   | 16                                 | (102 751 851) | (3)                              | 630 675   | 24 643 463            |
| 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 организации                 |      | 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             |

|  |      |                         |            |             |    |               |         |             |            |
|--|------|-------------------------|------------|-------------|----|---------------|---------|-------------|------------|
| <i>задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов</i> |      | 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     |
| <i>кроме кредиторов</i>  |      | 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) | х           | 37 319 042 |
|  | 5570 | за 2023 г. <sup>2</sup> | 72 250 045 | 133 241 428 | 16 | (102 992 795) | (3)     | х           | 59 756 750 |

Прочие краткосрочные обязательства

| Прочие краткосрочные обязательства |      |                         |                        |   |  |              |                                  |   | тыс. руб.             |
|------------------------------------|------|-------------------------|------------------------|---|--|--------------|----------------------------------|---|-----------------------|
| Наименование показателя            | Код  | Период                  | Остаток на начало года | Изменения за период   |  |              |                                  |   | Остаток на конец года |
|                                    |      |                         |                        | поступление   |  | выбыло       |                                  | перевод из долго- в краткосрочную задолженность |                       |
|                                    |      |                         |                        | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | причитающиеся 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.:  |      |                       |                       |                       |
| <i>задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов</i> |      | 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           |
| <i>Заёмные средства, доступные по условиям договоров</i>                    | 5594 | 44 763 134             | 9 161 607           | -   | (23 050 309) | 30 874 432            | 15 605 345           | 15 269 087          |
| <i>Займы, недополученные по сравнению с условиями договора займа</i>        |      | 721 726                | 1 200 000           | -   | (1 338 722)  | 583 004               | -                    | 583 004             |
| <i>Кредиты, недополученные по сравнению с условиями кредитного договора</i> |      | 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 разницa (положительная "+", отрицательная "-") | Возвращено | Итого                 | В т.ч. краткосрочные | В т.ч. долгосрочные |
| 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. |
| Итого:   | 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 (+):     | 5670 | - 907 442  | - 11 107 271 | 10 199 829  |   |
| незавершенного производства, готовой продукции и др. | 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 отчётном году организация не осуществляла существенные мероприятия природоохранного назначения.

3.6.3. Прочие доходы

| Наименование показателя   | Код  | 2024 г.    | 2023 г.   |
|---|------|------------|-----------|
| Доходы от участия в других организациях   | 5691 |            | -         |
| Проценты к получению  | 5692 |            | 954 117   |
| Арендная плата к получению  |      |            | 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.   |
|--|------|------------|-----------|
| 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. |
|-------------------------|-----|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 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.:   |      |                        |           |           |                              |                          |
| Долгосрочные 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 - дольщики, 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:   | х         | х  | 486 397               | х                              | 130 130                  | 456 878                         | (96 562)                  | (46 617)             | 443 828                 | х                                    | х   |

3.8. Обеспечения обязательств тыс. руб.

| Наименование показателя  | Код  | На 31 декабря<br>2024 г. | На 31 декабря<br>2023 г. | На 31 декабря<br>2022 г. | Срок действия<br>обязательства на<br>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                |  |
| в т.ч. существенные:   |      |                          |                          |                          |  |
| Общество отвечает перед АО "Россельхозбанк" по обязательствам следующих должников:             |      | -                        | -                        | -                        |  |
| ООО "ЛСР. Объект-М"  |      | -                        | -                        | -                        |  |
| Общество отвечает перед ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК" по обязательствам следующих должников: |      | -                        | -                        | 5 843 509                |  |
| ПАО "Группа ЛСР"   |      | -                        | -                        | 5 843 509                | 26.05.2023   |
| основные средства, переданные под залог  |      | -                        | 3                        | 2                        |  |
| в т.ч. существенные:   |      |                          |                          |                          |  |
| Общество отвечает перед АО "Россельхозбанк" в обеспечении кредитных обязательств Общества      |      | -                        | 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               |  |
| В обеспечении кредитных обязательств Общества (залог земельных участков)                       |      | 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 пересчет 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 | х                  | 424 384                | х                  | 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          |
| Незавершенное 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    | -          | -          |
| ИТОГО:  | 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      |
| Незавершенное 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     | -       |
| ИТОГО:   | 6002 | 1 103 791 | 931 641 | 145 607 |

## 5. Чистые активы

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

| тыс. руб.               |       |            |            |            |
|-------------------------|-------|------------|------------|------------|
| Наименование показателя | Код   | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| 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, %<br>31.12.2024 |
|----|-------------------|--|---|
| 1. | ПАО "Группа ЛСР"  | Основное общество                                | 100,00%                                 |
| 2. | Физическое лицо   | Бенефициарный владелец<br>через ПАО "Группа ЛСР" | 45,30%                                  |

Таблица 6.1.2. Заёмные средства от контролирующих лиц

| Показатель                                       | Связанная сторона | 31.12.2024<br>тыс. руб. | Срок погашения по<br>договору | 31.12.2023<br>тыс. руб. |
|--|-------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Договор займа №06-ЛЗ/2022 от<br>22.06.2022       | ПАО "Группа ЛСР"  | 2 577 755               | 30.12.2029                    | 2 116 646               |
| Договор займа №01-ЛЗ/2023 от<br>17.01.2023       |                   | 539 308                 | 31.12.2028                    | 491 628                 |
| Договор займа №07-ЛЗ/2024.02.22 от<br>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.<br>тыс. руб. | 2023 г.<br>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<br>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.<br>тыс. руб. | 2023 г.<br>тыс. руб. |
|---|-------------------|----------------------|----------------------|
| Объявленные дивиденды (доля<br>прибыли к распределению между<br>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<br>тыс. руб. | Долгосрочная<br>часть (>365<br>дней) | Краткосрочная<br>часть (<365<br>дней) | 31.12.2023<br>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, контролируемые организацией.

Таблица 6.2.1. Доля участия в связанных сторонах

| № | Связанная сторона                                 | Характер отношений | Конечная доля владения, %<br>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<br>тыс. руб. | 31.12.2023<br>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>                                     | -          | 8 310                   | 8 310                   |

Таблица 6.2.3. Доходы от контролируемых лиц

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

Таблица 6.2.4. Дебиторская задолженность

| Показатель                       | Связанная сторона                                 | 31.12.2024<br>тыс. руб. | Долгосрочная<br>часть (>365) | Краткосрочная<br>часть (<365) | 31.12.2023<br>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>                                     | 1 700                   | -                            | 1 700                         | 1 750                   |
| Прочие доходы                    | ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"  | 156 717                 | 154 747                      | 1 970                         | 156 717                 |
|                                  | <b>ИТОГО:</b>                                     | 156 717                 | 154 747                      | 1 970                         | 156 717                 |

### 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-СЗ"                  |
| 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.<br>тыс. руб. | 2023 г.<br>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-СЗ"                  | 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.<br>тыс. руб. | Долгосрочная<br>часть (>365<br>дней) | Краткосрочная<br>часть (<365<br>дней) | 2023 г.<br>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-СЗ" | 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-СЗ" | 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<br>тыс. руб. | Долгосрочная<br>часть (>365<br>дней) | Краткосрочная<br>часть (<365<br>дней) | 31.12.2023<br>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-СЗ"                  | 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-СЗ"                  | 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<br>тыс. руб. | Долгосрочная<br>часть (>365<br>дней) | Краткосрочная<br>часть (<365<br>дней) | 31.12.2023<br>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-СЗ"                               | 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>-</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>-</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>-</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.<br>тыс. руб. | 2023 г.<br>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<br>тыс. руб. | Долгосрочная<br>часть (>365<br>дней) | Краткосрочная<br>часть (<365<br>дней) | 31.12.2023<br>тыс. руб. |
|----------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| Реализация товаров, работ, услуг | ООО "Вертикаль"   | 78                      | -                                    | 78                                    | 1 264                   |
|                                  | <b>ИТОГО:</b>     | <b>78</b>               | <b>-</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, участия 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 серьезных изменений рыночной конъюнктуры, в том числе в результате инфляции.

#### 7.1.1.1. Риск изменения процентной ставки

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

**7.1.2. Кредитный риск** в основном связан с имеющейся у организации дебиторской задолженностью покупателей 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 возникающая 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                   |
|                             | 26 736 282    | 128 033                   | 66 794 091    | 156 960                   |

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        |
|   | <b>3 630 893</b>                 | <b>4 963 823</b> |

#### 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        |
| <b>Кредиторская задолженность</b>       | 17 999 429        | 1 610 416        | -           | 19 609 845        |
|   | <b>22 115 504</b> | <b>9 797 310</b> | -           | <b>31 912 814</b> |

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 заёмных средств: влияние на чистую прибыль.  | Высокая                 |



## **7.2.1. Правовые риски**

### **7.2.1.1. Риски, связанные с изменением законодательства**

#### **• с изменением налогового законодательства:**

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

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

#### **• с изменением требований по лицензированию основной деятельности 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, постольку отсутствуют и риски, характерные для компаний, ориентированных на экспорт (импорт). Влияние указанных рисков на деятельность организации применительно к Российской Федерации и региону ее деятельности оценивается как незначительное.

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

## **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 отчётном 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)

Дробышева В.А.

доверенность № 78/130-н/78-2023-8-483 от 27.04.2023г., выд. ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ»



Начальник отдела БиНУ  
направления "Девелопмент"  
ДУиО

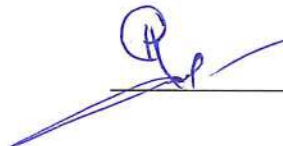


(подпись)

Шерстобоева В.М.

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

Главный специалист отдела БиНУ направления  
"Девелопмент" ДУиО



Аристова Н.Р.

"18" февраля 2025г.