

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС
на 30 июня 2025 г.

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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО
по ОКЕИ

КОДЫ
0710001
30 06 2025
41549382
384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	42 059	41 188	10 919
	<i>в т.ч. незавершенное строительство</i>	11501	15 711	12 427	-
	<i>в т.ч. авансы, связанные с приобретением (созданием) основных средств</i>	11502	2 124	314	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	14 701	8 181	3 129
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	617
	Итого по разделу I	1100	56 760	49 369	14 665
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	40 058 693	36 469 983	23 070 228
	<i>в т.ч. сырье, материалы и другие аналогичные ценности</i>	12101	351	288	-
	<i>в т.ч. затраты в незавершенном производстве</i>	12102	29 093 516	25 478 374	15 557 849
	<i>в т.ч. по объектам долевого строительства</i>	121021	28 201 819	24 973 943	15 521 872
	<i>в т.ч. земельные участки под застройку</i>	12103	10 964 826	10 989 205	7 502 968
	<i>в т.ч. готовая продукция и товары для перепродажи</i>	12104	-	2 116	9 408
	<i>в т.ч. расходы будущих периодов</i>	12105	-	-	3
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	402	611
5501	Дебиторская задолженность	1230	34 502 438	31 331 516	15 665 625
	<i>в т.ч. долгосрочная задолженность покупателей</i>	12301	2 676	1 200	-
	<i>в т.ч. долгосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	12302	288 661	491 264	266 138
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	123021	288 661	491 264	266 138
	<i>в т.ч. долгосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	12303	223 000	-	14 260 093
	<i>в т.ч. прочая долгосрочная задолженность</i>	12304	186 836	337 342	-
	<i>в т.ч. краткосрочная задолженность покупателей</i>	12305	1 599	901	42
	<i>в т.ч. краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	12306	2 922 433	2 372 355	842 181
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	123061	2 922 433	2 372 355	842 181
	<i>в т.ч. краткосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	12307	30 497 675	28 124 146	-
	<i>в т.ч. прочая краткосрочная задолженность</i>	12308	379 558	4 308	297 171
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 388	13 018	2 043
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	74 562 519	67 814 919	38 738 507
	БАЛАНС	1600	74 619 279	67 864 288	38 753 172

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ				
5610	Уставный капитал	1310	500	500	500
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	177 680	177 538	173 846
	Итого по разделу III	1300	178 180	178 038	174 346
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5620	Заемные средства	1410	30 248 678	27 236 502	14 812 650
	<i>в т.ч. банковские кредиты</i>	<i>14101</i>	<i>25 520 789</i>	<i>22 867 397</i>	<i>11 577 237</i>
	<i>в т.ч. займы</i>	<i>14102</i>	<i>3 947 517</i>	<i>3 306 053</i>	<i>1 971 501</i>
	<i>в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	<i>14103</i>	<i>780 372</i>	<i>1 063 052</i>	<i>1 263 912</i>
	Отложенные налоговые обязательства	1420	14 697	8 180	2 058
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	38 416 050	36 500 612	20 168 838
	<i>в т.ч. средства дольщиков</i>	<i>14501</i>	<i>30 720 674</i>	<i>28 124 146</i>	<i>14 260 093</i>
	<i>в т.ч. перед поставщиками</i>	<i>14502</i>	<i>4 300 000</i>	<i>4 367 024</i>	<i>1 952 538</i>
	<i>в т.ч. прочее</i>	<i>14503</i>	<i>3 395 376</i>	<i>4 009 442</i>	<i>3 956 207</i>
	Итого по разделу IV	1400	68 679 425	63 745 294	34 983 546
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5620	Заемные средства	1510	3 288 757	1 295 004	921 149
	<i>в т.ч. займы</i>	<i>15102</i>	<i>933 719</i>	-	892 329
	<i>в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	<i>15103</i>	<i>2 355 038</i>	<i>1 295 004</i>	28 820
	Кредиторская задолженность	1520	2 472 889	2 645 923	2 674 107
	<i>в т.ч. задолженность перед поставщиками и подрядчиками</i>	<i>15201</i>	<i>931 205</i>	<i>1 416 996</i>	431 303
	<i>в т.ч. задолженность перед персоналом организации</i>	<i>15202</i>	<i>11</i>	-	-
	<i>в т.ч. задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	<i>15203</i>	<i>7</i>	7	7
	<i>в т.ч. задолженность по налогам и сборам</i>	<i>15204</i>	<i>4 916</i>	3 733	3 751
	<i>в т.ч. авансы полученные</i>	<i>15205</i>	<i>1</i>	-	-
	<i>в т.ч. задолженность перед прочими кредиторами</i>	<i>15206</i>	<i>1 536 749</i>	<i>1 225 187</i>	2 239 046
	<i>в т.ч. плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка</i>	<i>152061</i>	<i>716 052</i>	610 450	610 450
	<i>в т.ч. плата за снятие запрета на строительство на земельном участке</i>	<i>152062</i>	<i>310 781</i>	183 532	-
	<i>в т.ч. арендная плата за землю</i>	<i>152063</i>	<i>370 337</i>	290 769	450 162
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	28	29	24
	<i>в т.ч. резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	<i>15401</i>	<i>28</i>	29	24
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	5 761 674	3 940 956	3 595 280
	БАЛАНС	1700	74 619 279	67 864 288	38 753 172

Генеральный директор

Начальник отдела БиНУ направления
"Девелопмент" ДУиО

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

Главный специалист отдела БиНУ
направления "Девелопмент" ДУиО

25 июля 2025 г.


 (подпись)
 (подпись)

Косарева Ю.Ю.
(расшифровка подписи)

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

Ткаченко И.А.
(расшифровка подписи)

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за Январь - Июнь 2025 г.

	КОДЫ
Форма по ОКУД	0710002
Дата (число, месяц, год)	30 06 2025
по ОКПО	41549382
по ОКЕИ	384

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"

Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2025 г.	За Январь - Июнь 2024 г.
5800	Выручка	2110	2 787	373
5890	Себестоимость продаж	2120	(2 116)	(233)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	671	140
	Коммерческие расходы	2210	(123)	(72)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	548	68
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5892	Проценты к получению	2320	71	15
	Проценты к уплате	2330	-	-
5896	Прочие доходы	2340	680	1 095
5897	Прочие расходы	2350	(962)	(80 210)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	337	(79 032)
	Налог на прибыль организаций	2410	(142)	15 649
	<i>в т.ч. текущий налог на прибыль организаций</i>	<i>2411</i>	<i>(144)</i>	<i>-</i>
5655	<i>в т.ч. отложенный налог на прибыль организаций</i>	<i>2412</i>	<i>2</i>	<i>15 649</i>
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	(53)	-
	<i>в т.ч. финансовые санкции</i>	<i>2462</i>	<i>(53)</i>	<i>-</i>
	Чистая прибыль (убыток)	2400	142	(63 383)
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	142	(63 383)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб., коп.	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб., коп.	2910	-	-

Генеральный директор

Начальник отдела БиНУ направления
"Девелопмент" ДУиО

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

Главный специалист отдела БиНУ
направления "Девелопмент" ДУиО

25 июля 2025 г.

(подпись)

(подпись)

(подпись)

Косарева Ю.Ю.

(расшифровка подписи)

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)

Ткаченко И.А.

(расшифровка подписи)

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

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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО
по ОКЕИ

Коды
0710005
30 06 2025
41549382
384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2025 г.	За Январь - Июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	1 427	1 263
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 213	216
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	187
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	налог на добавленную стоимость	4115	-	-
	прочие поступления	4119	214	860
	Платежи - всего	4120	(4 237 831)	(4 412 471)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 677 928)	(3 809 295)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(132)	(131)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(90 973)	(43 771)
	налога на прибыль организаций	4124	-	(185)
	налог на добавленную стоимость	4126	(427 290)	(539 974)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(45)	(41)
	прочие платежи	4129	(41 463)	(19 074)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 236 404)	(4 411 208)
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления – всего	4210	-	4 030
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных	4213	-	-
	от процентов по долговым финансовым вложениям	4214	-	-
	от возврата предоставленных займов	4215	-	4 030
	от дивидендов и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4216	-	-
	от погашения депозитов, сроком более 90 дней	4217	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи – всего	4220	(3 802)	(3 801)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(3 802)	(3 801)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	предоставление займов другим лицам	4225	-	-
	на депозиты, сроком более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 802)	229

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2025 г.	За Январь - Июнь 2024 г.
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления – всего	4310	4 230 773	5 305 245
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	4 230 773	5 305 245
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-
	Платежи – всего	4320	(2 197)	(894 579)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг	4323	-	-
	на возврат кредитов и займов	4324	(2 197)	(894 579)
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 228 576	4 410 666
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(11 630)	(313)
5550	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	13 018	2 043
5550	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 388	1 730
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

Косарева Ю.Ю.
(расшифровка подписи)

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

(подпись)

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БиНУ
направления "Девелопмент" ДУиО

(подпись)

Ткаченко И.А
(расшифровка подписи)

25 июля 2025 г.

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА
за Январь - Июнь 2025 г.

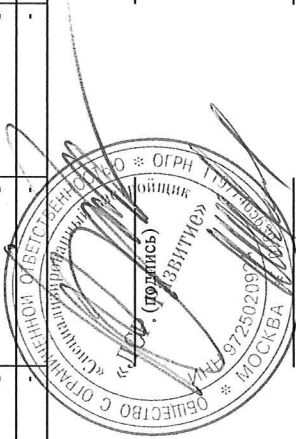
КОДЫ
Форма по ОКУД
0710004
Дата (число, месяц, год)
30 06 2025
по ОКПО
41549382
по ОКЕИ
384

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

Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3100	500	-	-	-	-	173 846	174 346
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3110						-	-
	Корректировка в связи с исправлением ошибок	3120						-	-
	Величина капитала на 31 декабря 2023 г после корректировки	3130	500	-	-	-	-	173 846	174 346
	За Январь - Июнь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	x	x	x	x	x	(63 383)	(63 383)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	x	x	-	x	x	-	-
	Дивиденды	3227	x	x	x	x	x	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	Величина капитала на 30 июня 2024 г.	3250	500	-	-	-	-	110 463	110 963
	Величина капитала на 31 декабря 2024	3200	500	-	-	-	-	177 538	178 038
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	Корректировка в связи с исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	Величина капитала на 31 декабря 2024 г после корректировки	3230	500	-	-	-	-	177 538	178 038

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За Январь - Июнь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	x	x	x	x	x	142	142
	Переоценка внеоборотных активов	3312	x	x	-	x	x	-	-
	Дивиденды	3327	x	x	x	x	x	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
5 600	Величина капитала на 30 июня 2025 г.	3300	500	-	-	-	-	177 680	178 180

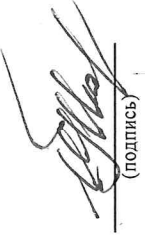


Генеральный директор

Косарева Ю.Ю.
(расшифровка подписи)

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

Шерстобова В.М.
(расшифровка подписи)



Главный специалист отдела БИЛУ
направления "Девелопмент" ДУиО

Ткаченко И.А.
(расшифровка подписи)

25 июля 2025 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

За январь - июнь 2025 г.

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

Единица измерения: тыс. руб.

Адрес в пределах места нахождения: 115432, Москва г, вн. тер. г. Муниципальный округ Даниловский, б-р Братьев Весниных, д.1, помещение 2Н, комн. 2, раб. место 11.

1. Общие вопросы

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

В отчетном периоде организация не осуществляла лицензируемые виды деятельности.

Организация не является членом саморегулируемых организаций.

В отчетном периоде руководство текущей деятельностью в соответствии с Решением единственного участника № 7/2023 от 04.09.2023 г. осуществлялось единоличным исполнительным органом.

Управление осуществлял: Генеральный директор Косарева Юлия Юрьевна.

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

У организации нет обособленных подразделений.

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

Численность работающих на 30 июня 2025 года: 9 человек.

2. Основные принципы учетной политики

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

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

2.1. Бухгалтерская отчетность

При составлении бухгалтерской отчетности применяются требования ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Минфина России от 4 октября 2023г. N 157н (далее – ФСБУ 4/2023).

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

В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах промежуточной бухгалтерской отчетности раскрыта информация о существенных фактах хозяйственной жизни, актуализирующая информацию, раскрытую в годовой бухгалтерской отчетности за 2024 год с учетом следующих критериев:

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

2.2. Инвентаризация

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

Периодичность проведения инвентаризации:

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

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

2.3. Капитальные вложения

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

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

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

2.4. Основные средства

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина

России от 17.09.2020 № 204н (далее – ФСБУ 6/2020) по первоначальной стоимости.

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

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

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

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

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

2.5. Нематериальные активы

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

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

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

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом.

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

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

2.6. Учет аренды

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

По договорам краткосрочной аренды, аренды на неопределенный срок, аренды имущества с низкой стоимостью (до 400 тыс. руб.) организация признает арендные платежи в составе текущих расходов. Аренда является операционной, финансовая аренда отсутствует.

2.7. Учет расходов будущих периодов

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

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

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

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

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

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

2.8. Финансовые вложения

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

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

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

Организация применяет следующие способы оценки финансовых вложений при их выбытии:

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

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

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

2.9. Запасы

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

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

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

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

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

Начисление Резерва производится в случаях наличия признаков обесценения запасов:

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

2.10. Учет денежных средств и денежных эквивалентов

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

К денежным эквивалентам относят:

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

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

2.11. Порядок учета доходов и расходов от обычных видов деятельности

В состав доходов от обычных видов деятельности включаются (п. 5 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 утв. Приказом Минфина России от 6 мая 1999 г. N 32н (далее – ПБУ 9/99)):

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

Организацией ведется отдельный учет операций, подлежащих обложению НДС (ст. 164 НК РФ), освобожденных от налогообложения (ст. 149 НК РФ) и не признаваемых объектом налогообложения (п. 2 ст. 146 НК РФ), а также отдельный учет расходов, осуществляемых по операциям, подлежащим обложению НДС и освобожденным от налогообложения (ст. 170 НК РФ).

В состав расходов от обычных видов деятельности включаются (п. 5 Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утв. Приказом Минфина России от 6 мая 1999 г. N 33н (далее – ПБУ 10/99)):

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

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

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

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

2.12. Порядок учета прочих доходов и расходов

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

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

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

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

- затраты на перемещение, ликвидацию ранее использовавшихся основных средств или объектов незавершенного строительства;
- налог на имущество по объектам основных средств, находящихся на консервации;
- иные расходы, не связанные с предметом деятельности организации.

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

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

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

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

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

2.13. Учет расчетов

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

Дебиторская задолженность отражается в балансе за минусом созданного резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам – это оценочное значение, корректирующее величину дебиторской задолженности на отчетную дату. Его создание, увеличение или уменьшение отражаются в составе прочих расходов или доходов.

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

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

Учёт кредитов и займов ведется на основании ПБУ 15/2008 «Учёт расходов по займам и кредитам», утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 N 107н (далее – ПБУ 15/2008).

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

2.14. Фонды и резервы

Для целей бухгалтерского учета создаются следующие резервы:

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

- резерв на оплату отпусков;
- резерв по незавершенным судебным делам;
- резерв предвиденных расходов в строительстве.

Б. Оценочные резервы:

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

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

2.15. Учет расчетов по налогу на прибыль

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

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

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

Расчет по налогу на прибыль ведется затратным способом.

3. Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах
В пояснениях к бухгалтерской отчетности раскрыты существенные показатели бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.
3.1. Нематериальные активы

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
				затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами в т.ч.	5191	За Январь - Июнь 2025 г.	639	-	-	639	-
	5192	За Январь - Июнь 2024 г.	-	639	-	639	-
		За Январь - Июнь 2025 г.	639	-	-	639	-
товарные знаки		За Январь - Июнь 2024 г.	-	639	-	639	-
	5193	За Январь - Июнь 2025 г.	639	-	-	639	-
из них товарный знак Дмитровское лебдо	5194	За Январь - Июнь 2024 г.	-	639	-	639	-

3.4. Налог на прибыль

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

Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2025 г.		За Январь - Июнь 2024 г.	
		Разницы	Активы/Обязательства	Разницы	Активы/Обязательства
Временные вычитаемые налоговые разницы и ОНА за период	5350	26 077	6 519	91 525	18 305
Временные налогооблагаемые разницы и ОНО за период	5650	(26 070)	(6 517)	(13 282)	(2 656)
Отложенный налог на прибыль за период	5655	X	2	X	15 649

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

Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2025 г.		За Январь - Июнь 2024 г.	
		Разницы	ПНД(ПНР)	Разницы	ПНД (ПНР)
Постоянные налоговые разницы и ПНД (ПНР) за период	5660	232	4	789	6

3.6. Запасы

3.6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	5445	10 944 599	10 958 129	7 460 529
в том числе:				
затраты в незавершенном производстве				
прочие запасы и затраты (включая участки под застройку и строения под снос)		3 399	-	-
		10 941 200	10 958 129	7 460 529

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

3.8.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало периода		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)								На конец периода		тыс. руб.
			по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило				списано				переклассифицировано	по условиям договора	
					в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	изменение резерва						
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	За Январь - Июнь 2025 г.	829 806	(- -)	496 119	-	(- -)	(- -)	-	(634 752)	701 173	(- -)			
	5521	За Январь - Июнь 2024 г.	14 526 231	(- -)	7 390 178	-	(- -)	(- -)	-	(266 138)	21 650 271	(- -)			
	в том числе: покупатели	За Январь - Июнь 2025 г.	1 200	(- -)	1 825	-	(- -)	(- -)	-	(349)	2 676	(- -)			
		За Январь - Июнь 2024 г.	-	(- -)	174	-	(- -)	(- -)	-	(- -)	174	(- -)			
		За Январь - Июнь 2025 г.	491 264	(- -)	234 248	-	(- -)	(- -)	-	(436 851)	288 661	(- -)			
		За Январь - Июнь 2024 г.	266 138	(- -)	461 365	-	(- -)	(- -)	-	(266 138)	461 365	(- -)			
	задолженность должников по договорам долевого участия	За Январь - Июнь 2025 г.	-	(- -)	223 000	-	(- -)	(- -)	-	(- -)	223 000	(- -)			
		За Январь - Июнь 2024 г.	14 260 093	(- -)	6 789 852	-	(- -)	(- -)	-	(- -)	21 049 945	(- -)			
		За Январь - Июнь 2025 г.	337 342	(- -)	37 046	-	(- -)	(- -)	-	(187 532)	186 836	(- -)			
		За Январь - Июнь 2024 г.	-	(- -)	138 787	-	(- -)	(- -)	-	(- -)	138 787	(- -)			
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510	За Январь - Июнь 2025 г.	30 501 710	(- -)	3 929 940	-	(1 255 137)	(- -)	-	624 752	33 801 265	(- -)			
	5530	За Январь - Июнь 2024 г.	1 139 394	(- -)	2 784 685	-	(1 875 964)	(- -)	-	266 138	2 314 253	(- -)			
	в том числе: покупатели	За Январь - Июнь 2025 г.	901	(- -)	1 024	-	(675)	(- -)	-	349	1 599	(- -)			
		За Январь - Июнь 2024 г.	42	(- -)	457	-	(445)	(- -)	-	(- -)	54	(- -)			
		За Январь - Июнь 2025 г.	2 372 355	(- -)	1 338 796	-	(1 225 569)	(- -)	-	436 851	2 922 433	(- -)			
		За Январь - Июнь 2024 г.	842 181	(- -)	2 748 196	-	(1 794 214)	(- -)	-	266 138	2 062 301	(- -)			
	задолженность должников	За Январь - Июнь 2025 г.	28 124 146	(- -)	2 373 529	-	(- -)	(- -)	-	(- -)	30 497 675	(- -)			
		За Январь - Июнь 2024 г.	-	(- -)	-	-	(- -)	(- -)	-	(- -)	-	(- -)			
		За Январь - Июнь 2025 г.	4 308	(- -)	216 591	-	(28 893)	(- -)	-	187 552	379 558	(- -)			
		За Январь - Июнь 2024 г.	297 171	(- -)	36 032	-	(81 305)	(- -)	-	(- -)	251 898	(- -)			
Итого	5500	За Январь - Июнь 2025 г.	31 331 516	(- -)	4 426 059	-	(1 255 137)	(- -)	-	(- -)	34 502 438	(- -)			
	5520	За Январь - Июнь 2024 г.	15 665 625	(- -)	10 174 863	-	(1 875 964)	(- -)	-	(- -)	23 964 524	(- -)			

3.9. Денежные средства

3.9.3. В пользу организации открыты аккредитивы

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Получены аккредитивы	Получены денежные средства	Отозваны аккредитивы	Остаток от на конец периода	В т.ч. выполнены обязательства	Примечания (*)
Общая сумма:	5565	925 536	1 422 943	(2 200 056)	(46 539)	101 904	-	
в т.ч. по договорам долевого участия		925 536	1 422 943	(2 200 056)	(46 539)	101 904	-	

3.9.4. 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:

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Внесены средства на счета эскроу	Возврат со счета эскроу	Раскрыты счета эскроу	Остаток от на конец периода	тыс. руб.
Общая сумма:		22 853 525	7 308 773	(177 510)	-	29 984 788	
в т.ч. по договорам долевого участия		22 853 525	7 308 773	(177 510)		29 984 788	

3.11. Капитал	
3.11.1. Структура капитала	
Код	5610

На 30.06.2025г. уставный капитал организации составляет: 500 тыс. руб. и принадлежит единственному участнику: ПАО "Группа ЛСР".

На 30.06.2025г. уставный капитал полностью оплачен.

3.11.2 Чистые активы

Чистые активы рассчитаны в соответствии с Приложением к Порядку определения стоимости чистых активов, утвержденному приказом Минфина России от 28.08.2014 № 84н.

Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Уставный капитал	5611	500	500	500
Чистые активы	5612	178 180	178 038	174 346

3.12. Заёмные средства

3.12.1. Заёмные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организации привлекает заёмные средства.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период		Остаток на конец периода			тыс. руб.
				Поступление	Курсовая разница (положительная "+", отрицательная "-")	Возвращено	Итого	в т.ч. краткосрочные	
Всего заёмных средств	5620	За Январь - Июнь 2025 г.	26 173 450	4 240 202	-	(11 627)	30 402 025	933 719	29 468 306
в т.ч.		За Январь - Июнь 2024 г.	14 441 067	5 305 246	-	(894 579)	18 851 734	-	18 851 734
Займы полученные	5621	За Январь - Июнь 2025 г.	3 306 053	1 586 810	()	(11 627)	4 881 236	933 719	3 947 517
		За Январь - Июнь 2024 г.	2 863 830	245 882	()	(894 579)	2 215 133	-	2 215 133
Кредиты полученные	5622	За Январь - Июнь 2025 г.	22 867 397	2 653 392	()	()	25 520 789	-	25 520 789
		За Январь - Июнь 2024 г.	11 577 237	5 059 364	()	()	16 636 601	-	16 636 601
Заёмные средства, обслуживаемые по условиям договора, в т.ч.	5624	За Январь - Июнь 2025 г.	15 065 886	3 136 272	-	(4 240 202)	13 961 956	2 261 281	11 700 675
		За Январь - Июнь 2024 г.	21 548 268	-	-	(5 305 246)	22 387 601	-	22 387 601
Займы, предоставляемые по сравнению с условиями договора займа		За Январь - Июнь 2025 г.	7 878 947	11 627	-	(1 586 810)	6 303 764	2 261 281	4 042 483
		За Январь - Июнь 2024 г.	3 071 170	6 144 579	-	(245 882)	8 969 867	-	8 969 867
Кредиты, предоставляемые по сравнению с условиями кредитного договора		За Январь - Июнь 2025 г.	7 186 939	3 124 645	-	(2 653 392)	7 658 192	-	7 658 192
		За Январь - Июнь 2024 г.	18 477 098	-	-	(5 059 364)	13 417 734	-	13 417 734

3.12.4. Проценты по кредитам и займам

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Отнесено на прочие расходы	Включено в состав стоимости активов	Курсовые разницы (положительная "+", отрицательная "-")	Угашено, в т.ч. заёмом	Остаток на конец периода	тыс. руб.
Проценты по займам	5630	За Январь - Июнь 2025 г.	1 063 052	-	504 382	-	()	1 567 434	
		За Январь - Июнь 2024 г.	628 786	-	165 805	-	()	794 591	
Проценты по кредитам		За Январь - Июнь 2025 г.	1 295 004	-	363 945	-	(90 974)	1 567 975	
		За Январь - Июнь 2024 г.	663 946	-	332 474	-	(43 771)	952 649	
Итого проценты к уплате:	5640	За Январь - Июнь 2025 г.	2 358 056	-	868 327	-	(90 974)	3 135 409	
		За Январь - Июнь 2024 г.	1 292 732	-	498 279	-	(43 771)	1 747 240	

3.16. Доходы и расходы

3.16.1. Доходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2025 г.	За Январь - Июнь 2024 г.	Изменение	Комментарий к изменению	тыс. руб.
Реализация недвижимости нежилой (НДС облагается)	5801	2 787	373	2 414	В 1 полугодии 2025 г. вырос спрос населения на сделки по купле-продаже недвижимости в многоквартирных домах №1, 2, 3 ЖК "Нахабино", введенных в эксплуатацию в 2022 г.	
Итого	5800	2 787	373	2 414		

3.16.2. Расходы по обычным видам деятельности				тыс. руб.	
Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2025 г.	За Январь - Июнь 2024 г.	Изменение	Комментарий к изменению
Стоимость реализованных товаров	5811	2 116	233	1 883	В 1 полугодии 2025 г. увеличилось количество понесений в ЖК "Нахабино", реализованных по договорам купли-продажи
Амортизация	5840	-	19	(19)	
Прочие затраты	5850	123	53	70	
Итого по элементам	5860	2 239	305	1 934	
Изменение остатков (прирост (-), уменьшение (+): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5870	-	-	-	
	5880	-	-	-	
Итого расходы по обычным видам деятельности	5890	2 239	305	1 934	

3.17. Прочие доходы и расходы

3.17.1. Прочие доходы				тыс. руб.	
Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2025 г.	За Январь - Июнь 2024 г.		
Проценты к получению	5892		71	15	
Арендная плата к получению			-	153	
Штрафы, пенн. неустойки			680	760	
Прибыль прошлых лет			-	182	
Итого	5896		751	1 110	

3.17.2. Прочие расходы

Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2025 г.	За Январь - Июнь 2024 г.	тыс. руб.
Штрафы, пенн. неустойки			52	533
Наисления резервов			-	77 913
По оплате банковских услуг			29	21
Убытки прошлых лет			227	858
Расходы по завершенным проектам			8	180
Налоги, госпошлины			61	159
Расходы по ведению судебных дел			580	544
Прочие расходы			5	2
Итого	5897		962	80 210

3.18. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	Срок действия обязательств на отчетную дату
Полученные - всего	5910	4 486		2 002	3 000 000
в том числе:					
полученные основные средства					
полученные материально-производственные запасы	4 486			2 002	3 000 000
Выданные - всего	5910	18 712 055	21 259 930	13 971 674	
в том числе:		4 716 346	4 717 932	4 717 981	
выданные поручительства					
залог прочих активов (указать вид)	13 995 709		16 541 999	9 253 694	
в т.ч.:	13 360 346		13 360 346	6 092 039	
залог земельных участков под застройку					
залог недвижимости под снос	2 815		3 328	3 330	
залог прав аренды	612 039		3 158 325	3 158 325	
залог объектов незавершенного строительства	510		-	-	

Земельные участки и недвижимость, переданные в залог ПАО "Сбербанк России" по договорам № 550B0077A-И от 19.09.2022 г., № 550B00K0M3-И от 30.10.2023 г., № 550C000KQK-И от 30.10.2023 г., № 550B0174L от 08.04.2025 , № 550F018W5-001 от 24.04.2025, а также ООО УК "Реал Эстейт Кэпитал" по договорам от 24.12.2021 г. и 10.12.2024 г. переданы с возможностью их использования для ведения обычной деятельности Организации.

5. Информация о связанных сторонах

5.1. Лица, контролирующие или оказывающие существенное влияние

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

Таблица 5.1.1. Доля участия контролирующих лиц

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения , % 30.06.2025
1	ПАО "Группа ЛСР"	Основное общество, т.е. организация непосредственно владеющая более 50% капитала компании	100,00%
2	Физическое лицо	Бенефициарный владелец через ПАО "Группа ЛСР"	45,30%

Таблица 5.1.2. Финансовые вложения в контролирующие лица

Показатель	Связанная сторона	30.06.2025 тыс. руб.	31.12.2024 тыс. руб.
Займы выданные Договор: 01-ЛЗ/2022 от 06.10.22г.	ПАО "Группа ЛСР"	149 790	149 790
	ИТОГО:	149 790	149 790

Таблица 5.1.3. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	30.06.2025 тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2024 тыс. руб.
Займы полученные Договор: 07-ЛЗ/2019 от 20.11.19 г.	ПАО "Группа ЛСР"	933 719	30.06.2026	931 519
Договор: 04-ЛЗ/2023 от 07.06.23г.	ПАО "Группа ЛСР"	1 864 183	30.12.2026	1 463 324
Договор: 13-ЛЗ/2019 от 04.10.22г.	ПАО "Группа ЛСР"	2 083 334	30.12.2028	911 210
	ИТОГО:	4 881 236		3 306 053

Таблица 5.1.5. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Июнь 2025 г. тыс. руб.	За Январь - Июнь 2024 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	314 400	6
	ИТОГО:	314 400	6
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	504 382	165 805
	ИТОГО:	504 382	165 805

Таблица 5.1.7. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	30.06.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	62 880	-	62 880	1
	ИТОГО:	62 880	-	62 880	1
Проценты к уплате	ПАО "Группа ЛСР"	1 567 434	780 238	787 196	1 063 052
	ИТОГО:	1 567 434	780 238	787 196	1 063 052

Таблица 5.1.8. Поручительства

Показатель	Связанная сторона	30.06.2025 тыс. руб.	31.12.2024 тыс. руб.
Поручительства выданные третьим лицам за связанную сторону	ПАО "Группа ЛСР"	4 716 346	4 717 932
	ИТОГО:	4 716 346	4 717 932

5.3. Лица, входящие в Группу ЛСР

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

Все предприятия, входящие в состав Группы ЛСР, являются связанными (п.7 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах») как лица, контролируемые одним и тем же лицом (ПАО «Группа ЛСР»). В настоящем разделе раскрывается информация о связанных сторонах, входящих в состав Группы ЛСР, кроме информации, отражённой в разделах 5.1. и 5.2.

Таблица 5.3.1. Предприятия Группы ЛСР

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

Таблица 5.3.5. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Июнь 2025 г. тыс. руб.	За Январь - Июнь 2024 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	8 385	7 037
	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	170 604	169 025
	АО "А Плюс Эстейт"	-	158
	ООО "СЗ "ЛСР. Объект-М"	115	-
	ИТОГО:	179 104	176 220
Прочие расходы	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по возмещаемым расходам)	2 200	5 673
	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по уступке прав и переводу обязательств)	35	-
	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по штрафам)	-	250
	ИТОГО:	2 235	5 923

Таблица 5.3.6. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	30.06.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Прочие доходы	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по компенсации затрат)	677	-	677	677
	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по штрафам)	350	-	350	350
	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по уступке прав и переводу обязательств)	35	-	35	-
	ИТОГО:	1 062	-	1 062	1 027

Таблица 5.3.7. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	30.06.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	123 673	-	123 673	96 494
	ООО "ЛСР"	1 499	-	1 499	1 109
	ИТОГО:	125 172	-	125 172	97 603
Прочие расходы	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по возмещаемым расходам)	127 403	-	127 403	129 138
	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по штрафам)	250	-	250	250
	ИТОГО:	127 653	-	127 653	129 388

5.5. Основной управленческий персонал

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

Таблица 5.5. Вознаграждения, подлежащие выплате основному управленческому персоналу

№	Основной управленческий персонал	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения (оплата труда и иные выплаты, включая страховые взносы)	102
	ВСЕГО:	102

Генеральный директор

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

Главный специалист отдела БиНУ
направления "Девелопмент" ДУиО

25 июля 2025 г.



Косарева Ю.Ю.
(расшифровка подписи)

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

Ткаченко И.А
(расшифровка подписи)