

# **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**Участникам общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ЛСР. Проект»**

## **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛСР. Проект» (ОГРН 1197847119953), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за 2024 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛСР. Проект» по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

## **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

## **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

## **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того,



что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Седова Влада Владимировна

Генеральный директор аудиторской организации (ОРНЗ 21606079882)

Переверзева Ольга Григорьевна

Руководитель задания по аудиту, по результатам

которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606079037)

Аудиторская организация:

общество с ограниченной ответственностью «Аудит-сервис СПб», ОГРН 1147847556592, 190031, Санкт-Петербург, улица Казанская, дом 36, литера Б, помещение 18-Н, кабинет 428, ОРНЗ 11606064748

27 февраля 2025 года

на 31 декабря 2024 г.

Организация:

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма/форма собственности

Единица измерения:

Местонахождение (адрес)

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту

Наименование аудиторской организации

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИИИИ

— — — — —

по ОКПФ/ОКФС

по ОКЕИ

Да

ИНН 7838031176

|             |               |
|-------------|---------------|
| ОГРН/ОГРНИП | 1147847556592 |
|-------------|---------------|

|   |                |
|---|----------------|
|   | КОДЫ           |
| 1 | 0710001        |
| 0 | 31   12   2024 |
| 0 | 39665307       |
| 1 | 7806560931     |
| 2 | 71.12.2        |
| 3 | 12300/16       |
| 1 | 384            |

| Пояснения  | Наименование показателя                                                           | Код           | На 31 декабря 2024г. | На 31 декабря 2023г. | На 31 декабря 2022г. |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|            | АКТИВ                                                                             |               |                      |                      |                      |
|            | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ                                                            |               |                      |                      |                      |
|            | Нематериальные активы                                                             | 1110          | -                    | -                    | -                    |
|            | Результаты исследований и разработок                                              | 1120          | -                    | -                    | -                    |
|            | Нематериальные поисковые активы                                                   | 1130          | -                    | -                    | -                    |
|            | Материальные поисковые активы                                                     | 1140          | -                    | -                    | -                    |
| 5200, 5240 | Основные средства                                                                 | 1150          | 3 406                | 1 757                | 1 443                |
|            | Доходные вложения в материальные ценности                                         | 1160          | -                    | -                    | -                    |
|            | Финансовые вложения                                                               | 1170          | -                    | -                    | -                    |
| 6001       | Отложенные налоговые активы                                                       | 1180          | 5 738                | 2 079                | 1 702                |
|            | Прочие внеоборотные активы                                                        | 1190          | -                    | -                    | -                    |
|            | Итого по разделу I                                                                | 1100          | 9 144                | 3 836                | 3 145                |
|            | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ                                                              |               |                      |                      |                      |
| 5400       | Запасы                                                                            | 1210          | 7 469 432            | 3 648 280            | 4 200 602            |
|            | <i>в т.ч. сырье, материалы и другие аналогичные ценности</i>                      | <i>12101</i>  | <i>247</i>           | <i>209</i>           | <i>15</i>            |
|            | <i>в т.ч. затраты в незавершенном производстве</i>                                | <i>12102</i>  | <i>7 469 159</i>     | <i>2 106 209</i>     | <i>713 309</i>       |
|            | <i>в т.ч. земельные участки под застройку</i>                                     | <i>12103</i>  | <i>-</i>             | <i>1 541 836</i>     | <i>3 487 276</i>     |
|            | <i>в т.ч. расходы будущих периодов</i>                                            | <i>12104</i>  | <i>26</i>            | <i>26</i>            | <i>2</i>             |
|            | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям                         | 1220          | -                    | -                    | -                    |
| 5501, 5510 | Дебиторская задолженность                                                         | 1230          | 8 911 653            | 4 459 441            | 787 043              |
|            | <i>в т.ч. долгосрочные авансы, выданные поставщикам</i>                           | <i>12301</i>  | <i>101 345</i>       | <i>162 497</i>       | <i>301 027</i>       |
|            | <i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>                                      | <i>123011</i> | <i>101 345</i>       | <i>162 497</i>       | <i>301 027</i>       |
|            | <i>в т.ч. долгосрочная задолженность долициков по договорам долевого участия</i>  | <i>12302</i>  | <i>2 330 024</i>     | <i>4 010 602</i>     | <i>299 811</i>       |
|            | <i>в т.ч. краткосрочная задолженность покупателей</i>                             | <i>12303</i>  | <i>-</i>             | <i>334</i>           | <i>338</i>           |
|            | <i>в т.ч. краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>                          | <i>12304</i>  | <i>650 032</i>       | <i>227 102</i>       | <i>180 943</i>       |
|            | <i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>                                      | <i>123041</i> | <i>650 032</i>       | <i>227 102</i>       | <i>180 943</i>       |
|            | <i>в т.ч. краткосрочная задолженность долициков по договорам долевого участия</i> | <i>12305</i>  | <i>5 767 418</i>     | <i>-</i>             | <i>-</i>             |
|            | <i>в т.ч. прочая краткосрочная задолженность</i>                                  | <i>12306</i>  | <i>62 834</i>        | <i>58 906</i>        | <i>4 924</i>         |
| 5305       | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)                        | 1240          | -                    | 2 310 278            | -                    |
|            | Денежные средства и денежные эквиваленты                                          | 1250          | 2 858                | 3 957                | 8 045                |
| 5335       | <i>в т.ч. денежные средства на депозитных счетах в банке</i>                      | <i>12501</i>  | <i>1 000</i>         | <i>-</i>             | <i>-</i>             |
|            | Прочие оборотные активы                                                           | 1260          | -                    | -                    | -                    |
|            | Итого по разделу II                                                               | 1200          | 16 383 943           | 10 421 956           | 4 995 690            |
|            | БАЛАНС                                                                            | 1600          | 16 393 087           | 10 425 792           | 4 998 835            |



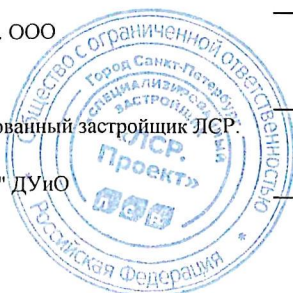
| Пояснения  | Наименование показателя                                                  | Код   | На 31 декабря 2024г. | На 31 декабря 2023г. | На 31 декабря 2022г. |
|------------|--------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------|----------------------|----------------------|
|            | ПАССИВ                                                                   |       |                      |                      |                      |
|            | III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ                                                   |       |                      |                      |                      |
|            | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)   | 1310  | 510                  | 510                  | 510                  |
|            | Собственные акции, выкупленные у акционеров                              | 1320  | -                    | -                    | -                    |
|            | Переоценка внеоборотных активов                                          | 1340  | -                    | -                    | -                    |
|            | Добавочный капитал (без переоценки)                                      | 1350  | 7 800                | 7 800                | 7 800                |
|            | Резервный капитал                                                        | 1360  | -                    | -                    | -                    |
|            | Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)                             | 1370  | 43 824               | 2 351 092            | (6 344)              |
|            | Итого по разделу III                                                     | 1300  | 52 134               | 2 359 402            | 1 966                |
|            | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ обязательства                                           |       |                      |                      |                      |
| 5592, 5591 | Заемные средства                                                         | 1410  | 6 131 403            | 3 779 755            | 2 323 142            |
| 5592       | в т.ч. банковские кредиты                                                | 14101 | 4 000 260            | 2 840 984            | 1 941 545            |
| 5591       | в т.ч. займы                                                             | 14102 | 1 510 925            | 483 042              | 356 129              |
|            | в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам                   | 14103 | 620 218              | 455 729              | 25 468               |
| 6002       | Отложенные налоговые обязательства                                       | 1420  | 5 665                | 37                   | 1                    |
| 5700       | Оценочные обязательства                                                  | 1430  | 530                  | 172                  | -                    |
|            | в т.ч. обязательство по будущему демонтажу и утилизации основных средств | 14301 | 530                  | 172                  | -                    |
| 5551, 5571 | Прочие обязательства                                                     | 1450  | 8 334 490            | 4 010 763            | 299 811              |
|            | в т.ч. средства дольщиков                                                | 14501 | 8 097 442            | 4 010 602            | 299 811              |
|            | в т.ч. перед поставщиками                                                | 14502 | 151 901              | 161                  | -                    |
|            | в т.ч. задолженность по подключению к сетям                              | 14503 | 80 916               | -                    | -                    |
|            | в т.ч. прочее                                                            | 14504 | 4 231                | -                    | -                    |
|            | Итого по разделу IV                                                      | 1400  | 14 472 088           | 7 790 727            | 2 622 954            |
|            | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ обязательства                                           |       |                      |                      |                      |
| 5592, 5593 | Заемные средства                                                         | 1510  | 1 430 851            | 15 364               | 1 859 829            |
| 5592, 5593 | в т.ч. банковские кредиты                                                | 15101 | 1 415 529            | -                    | -                    |
| 5591       | в т.ч. займы                                                             | 15102 | -                    | -                    | 1 595 017            |
|            | в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам                   | 15103 | 15 322               | 15 364               | 264 812              |
| 5551, 5560 | Кредиторская задолженность                                               | 1520  | 438 012              | 257 093              | 514 084              |
|            | в т.ч. поставщики и подрядчики                                           | 15201 | 437 177              | 242 959              | 330 975              |
|            | в т.ч. задолженность перед государственными внебюджетными фондами        | 15202 | 3                    | 3                    | 5                    |
|            | в т.ч. задолженность по налогам и сборам                                 | 15203 | 597                  | 1 595                | 1 396                |
|            | в т.ч. задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов | 15204 | 235                  | -                    | -                    |
|            | в т.ч. прочие кредиторы                                                  | 15205 | -                    | 12 536               | 181 708              |
|            | Доходы будущих периодов                                                  | 1530  | -                    | -                    | -                    |
| 5700       | Оценочные обязательства                                                  | 1540  | 2                    | 3 206                | 2                    |
|            | в т.ч. резерв предстоящей оплаты отпусков                                | 15401 | 2                    | -                    | 2                    |
|            | в т.ч. резерв по незавершённым судебным делам                            | 15402 | -                    | 3 206                | -                    |
|            | Прочие обязательства                                                     | 1550  | -                    | -                    | -                    |
|            | Итого по разделу V                                                       | 1500  | 1 868 865            | 275 663              | 2 373 915            |
|            | БАЛАНС                                                                   | 1700  | 16 393 087           | 10 425 792           | 4 998 835            |

Заместитель генерального директора по экономике и финансам  
по доверенности № 78/130-н/78-2023-8-486 от 27.04.2023г., выд. ООО  
«Специализированный застройщик ЛСР. Проект»

Начальник отдела БиНУ направления "Строительство" ДУиО  
по доверенности № 1 от 23.01.2024 г., выд. ООО «Специализированный застройщик ЛСР.  
Проект»

Главный специалист отдела БиНУ направления "Строительство" ДУиО

20 февраля 2025 г.



*Дробышева В.А.*

(подпись)

Дробышева В.А.

(расшифровка подписи)

*Ладыгина Н.В.*

(подпись)

Ладыгина Н.В.

(расшифровка подписи)

*Матюшенкова Т.В.*

(подпись)

Матюшенкова Т.В.

(расшифровка подписи)

|                                                    |                                                                                       |                          |                |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------|
| ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ                     |                                                                                       | Форма по ОКУД            | КОДЫ           |
| за                                                 | Январь - Декабрь                                                                      | Дата (число, месяц, год) | 0710002        |
| 2024 г.                                            |                                                                                       |                          | 31   12   2024 |
| Организация                                        | Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛСР. Проект" | по ОКПО                  | 39665307       |
| Идентификационный номер налогоплательщика          |                                                                                       | ИНН                      | 7806560931     |
| Вид деятельности:                                  | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика                           | по ОКВЭД 2               | 71.12.2        |
| Организационно-правовая форма/форма собственности: | ООО                                                                                   | по ОКОПФ/ОКФС            | 12300/16       |
| Единица измерения:                                 | тыс. руб.                                                                             | по ОКЕИ                  | 384            |

| Пояснения    | Наименование показателя                                                                       | Код  | За Январь - Декабрь 2024 г. | За Январь - Декабрь 2023 г. |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
|              | Выручка                                                                                       | 2110 | -                           | -                           |
|              | Себестоимость продаж                                                                          | 2120 | -                           | -                           |
|              | Валовая прибыль (убыток)                                                                      | 2100 | -                           | -                           |
|              | Коммерческие расходы                                                                          | 2210 | -                           | -                           |
|              | Управленческие расходы                                                                        | 2220 | -                           | -                           |
|              | Прибыль (убыток) от продаж                                                                    | 2200 | -                           | -                           |
|              | Доходы от участия в других организациях                                                       | 2310 | -                           | -                           |
| 5692         | Проценты к получению                                                                          | 2320 | 48 545                      | 64 515                      |
| 5693         | Проценты к уплате                                                                             | 2330 | -                           | (17 912)                    |
| 5690         | Прочие доходы                                                                                 | 2340 | 6 649                       | 5 574 082                   |
| 5695         | Прочие расходы                                                                                | 2350 | (1 663)                     | (2 673 751)                 |
|              | Прибыль (убыток) до налогообложения                                                           | 2300 | 53 531                      | 2 946 934                   |
|              | Налог на прибыль                                                                              | 2410 | (10 775)                    | (589 498)                   |
|              | в т.ч. текущий налог на прибыль                                                               | 2411 | (8 805)                     | (589 839)                   |
| 51010, 51020 | в т.ч. отложенный налог на прибыль                                                            | 2412 | (1 970)                     | 341                         |
|              | Прочее                                                                                        | 2460 | (24)                        | -                           |
|              | Чистая прибыль (убыток)                                                                       | 2400 | 42 732                      | 2 357 436                   |
|              | 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 | -                           | -                           |
|              | Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль                | 2530 | -                           | -                           |
|              | Совокупный финансовый результат периода                                                       | 2500 | 42 732                      | 2 357 436                   |
|              | СПРАВОЧНО                                                                                     |      |                             |                             |
|              | Базовая прибыль (убыток) на акцию                                                             | 2900 | -                           | -                           |
|              | Разводненная прибыль (убыток) на акцию                                                        | 2910 | -                           | -                           |

Заместитель генерального директора по экономике и финансам

по доверенности № 78/130-н/78-2023-8-486 от 27.04.2023г., выд. ООО «Специализированный застройщик ЛСР. Проект»

Начальник отдела БиНУ направления "Строительство" ДУиО

по доверенности № 1 от 23.01.2024 г., выд. ООО «Специализированный застройщик ЛСР. Проект»

Главный специалист отдела БиНУ направления "Строительство" ДУиО

|                                                                                                  |                                                                                      |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <br>(подпись) |  | Дробышева В.А.<br>(расшифровка подписи)   |
| <br>(подпись) |                                                                                      | Ладыгина Н.В.<br>(расшифровка подписи)    |
| <br>(подпись) |                                                                                      | Матюшенкова Т.В.<br>(расшифровка подписи) |

20 февраля 2025 г.

# ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь - Декабрь 2024 г.

Форма по ОКУД 0710004

Дата (число, месяц, год) 31 | 12 | 2024

Организация:

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛСР.

по ОКПО 39665307

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН 7806560931

Вид экономической

по ОКВЭД 2 71.12.2

деятельности:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности:

ООО / частная

ОКОПФ/ОКФС 12300/16

Единица измерения:

тыс. руб.

по ОКЕИ 384

## 1. Движение капитала

| Наименование показателя                                     | Код  | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого       |
|-------------------------------------------------------------|------|------------------|--------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------------------------------|-------------|
| Величина капитала на 31 декабря 2022 г.                     | 3100 | 510              | -                              | 7 800              | -                 | (6 344)                                      | 1 966       |
| (предыдущий год) За 2023 г.                                 |      |                  |                                |                    |                   |                                              |             |
| Увеличение капитала - всего:                                | 3210 | -                | -                              | -                  | -                 | 2 357 436                                    | 2 357 436   |
| чистая прибыль                                              | 3211 | x                | x                              | x                  | x                 | 2 357 436                                    | 2 357 436   |
| 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 акций                      | 3215 | -                | -                              | -                  | x                 | -                                            | x           |
| реорганизация юридического лица                             | 3216 | -                | -                              | -                  | -                 | -                                            | -           |
| восстановление невостребованных и невыплаченных дивидендов  | 3317 |                  |                                |                    |                   |                                              | -           |
| Уменьшение капитала - всего:                                | 3220 | -                | -                              | -                  | -                 | -                                            | -           |
| в том числе:                                                |      |                  |                                |                    |                   |                                              |             |
| убыток                                                      | 3221 | x                | x                              | x                  | x                 | -                                            | -           |
| переоценка имущества                                        | 3222 | x                | x                              |                    | x                 | -                                            | -           |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3223 | x                | x                              | -                  | x                 | -                                            | -           |
| уменьшение номинальной стоимости акций                      | 3224 | -                | -                              | -                  | x                 | -                                            | -           |
| уменьшение количества акций                                 | 3225 | -                | -                              | -                  | x                 | -                                            | -           |
| реорганизация юридического лица                             | 3226 | -                | -                              | -                  | -                 | -                                            | -           |
| дивиденды                                                   | 3227 | x                | x                              | x                  | x                 | -                                            | -           |
| Изменение добавочного капитала                              | 3230 | x                | x                              | -                  | -                 | -                                            | x           |
| Изменение резервного капитала                               | 3240 | x                | x                              | x                  | -                 | -                                            | x           |
| Величина капитала на 31 декабря 2023 г.                     | 3200 | 510              | -                              | 7 800              | -                 | 2 351 092                                    | 2 359 402   |
| (отчетный год) За 2024 г.                                   |      | 510              | -                              | 7 800              | -                 | 2 351 092                                    | 2 359 402   |
| Увеличение капитала - всего:                                | 3310 | -                | -                              | -                  | -                 | 42 732                                       | 42 732      |
| в том числе:                                                |      |                  |                                |                    |                   |                                              |             |
| чистая прибыль                                              | 3311 | x                | x                              | x                  | x                 | 42 732                                       | 42 732      |
| 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 акций                      | 3315 | -                | x                              | -                  | x                 | -                                            | -           |
| реорганизации юридического лица                             | 3316 | -                | -                              | -                  | -                 | -                                            | -           |
| восстановление невостребованных и невыплаченных дивидендов  | 3317 |                  |                                |                    |                   |                                              | -           |
| Уменьшение капитала - всего:                                | 3320 | -                | -                              | -                  | -                 | (2 350 000)                                  | (2 350 000) |
| в том числе:                                                |      |                  |                                |                    |                   |                                              |             |
| убыток                                                      | 3321 | x                | x                              | x                  | x                 | -                                            | -           |
| переоценка имущества                                        | 3322 | x                | x                              |                    | x                 | -                                            | -           |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3323 | x                | x                              | -                  | x                 | -                                            | -           |
| уменьшение номинальной стоимости акций                      | 3324 | -                | -                              | -                  | x                 | -                                            | -           |
| уменьшения количества акций                                 | 3325 | -                | -                              | -                  | x                 | -                                            | -           |
| реорганизации юридического лица                             | 3326 | -                | -                              | -                  | -                 | -                                            | -           |
| дивиденды                                                   | 3327 | x                | x                              | x                  | x                 | (2 350 000)                                  | (2 350 000) |
| Изменение добавочного капитала                              | 3330 | x                | x                              |                    | -                 | -                                            | x           |
| Изменение резервного капитала                               | 3340 | x                | x                              | x                  | -                 | -                                            | x           |
| Величина капитала на 31 декабря 2024 г.                     | 3300 | 510              | -                              | 7 800              | -                 | 43 824                                       | 52 134      |



## 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 | 52 134                | 2 359 402             | 1 966                 |

Заместитель генерального директора по  
экономике и финансам

по доверенности № 78/130-н/78-2023-8-486 от  
27.04.2023г., выд. ООО «Специализированный  
застройщик ЛСР. Проект»

  
(подпись)

Дробышева В.А.

(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления  
"Строительство" ДУиО

по доверенности № 1 от 23.01.2024 г., выд. ООО «Специализированный  
застройщик ЛСР. Проект»

  
(подпись)

Ладыгина Н.В.

(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БиНУ

  
(подпись)

Матюшенкова Т.В.

(расшифровка подписи)

20 февраля 2025 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик" ЛСР.  
Организация Проект"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности  
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           |
|----------------|
| 0710005        |
| 31   12   2024 |
| 39665307       |
| 7806560931     |
| 71.12.2        |
| 12300/16       |
| 384            |

| Пояснения | Наименование показателя                                                                                              | Код  | За 2024 год | За 2023 год |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------|-------------|
|           | <b>Денежные потоки от текущих операций</b>                                                                           |      |             |             |
|           | Поступления – всего                                                                                                  | 4110 | 7 743       | 5 578 928   |
|           | в том числе:                                                                                                         |      |             |             |
|           | от продажи продукции, товаров, работ и услуг                                                                         | 4111 | -           | 5 562 297   |
|           | арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей                           | 4112 | -           | 1 086       |
|           | от перепродажи финансовых вложений                                                                                   | 4113 | -           | -           |
|           | налог на добавленную стоимость                                                                                       | 4114 | -           | -           |
|           | прочие поступления - всего                                                                                           | 4119 | 7 743       | 15 545      |
|           | в том числе:                                                                                                         |      |             |             |
|           | Платежи - всего                                                                                                      | 4120 | (3 619 744) | (2 702 857) |
|           | в том числе:                                                                                                         |      |             |             |
|           | поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги                                                        | 4121 | (2 892 945) | (1 647 361) |
|           | в связи с оплатой труда работников                                                                                   | 4122 | (92)        | (90)        |
|           | процентов по долговым обязательствам                                                                                 | 4123 | (180 947)   | (228 602)   |
|           | налога на прибыль организаций                                                                                        | 4124 | (8 825)     | (589 845)   |
|           | налог на добавленную стоимость                                                                                       | 4126 | (530 122)   | (230 409)   |
|           | взносы во внебюджетные фонды                                                                                         | 4127 | (27)        | (30)        |
|           | прочие платежи                                                                                                       | 4129 | (6 786)     | (6 520)     |
|           | <b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>                                                                   | 4100 | (3 612 001) | 2 876 071   |
|           | <b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>                                                                    |      |             |             |
|           | Поступления – всего                                                                                                  | 4210 | 8 214       | 404 722     |
|           | 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 средств к другим лицам)                                   | 4213 | -           | -           |
|           | от процентов по долговым финансовым вложениям                                                                        | 4214 | 2 290       | -           |
|           | от возврата предоставленных займов                                                                                   | 4215 | 5 924       | 404 722     |
|           | от дивидендов и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях                                    | 4216 | -           | -           |
|           | от погашения депозитов, сроком более 90 дней                                                                         | 4217 | -           | -           |
|           | прочие поступления                                                                                                   | 4219 | -           | -           |
|           | Платежи – всего                                                                                                      | 4220 | -           | (2 716 216) |
|           | в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов | 4221 | -           | (1 216)     |
|           | 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 | -           | (2 715 000) |
|           | на депозиты, сроков более 90 дней                                                                                    | 4226 | -           | -           |
|           | прочие платежи                                                                                                       | 4229 | -           | -           |
|           | <b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>                                                            | 4200 | 8 214       | (2 311 494) |



| Пояснения           | Наименование показателя                                                                                           | Код  | За 2024 год | За 2023 год |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------|-------------|
|                     | Денежные потоки от финансовых операций                                                                            |      |             |             |
|                     | Поступления – всего<br>в том числе:                                                                               | 4310 | 3 602 688   | 5 227 179   |
|                     | получение кредитов и займов                                                                                       | 4311 | 3 602 688   | 5 227 179   |
|                     | денежных вкладов собственников (участников)                                                                       | 4312 | -           | -           |
|                     | от выпуска акций, увеличения долей участия                                                                        | 4313 | -           | -           |
|                     | от выпуска облигаций, векселей и других                                                                           | 4314 | -           | -           |
|                     | прочие поступления                                                                                                | 4319 | -           | -           |
|                     | Платежи – всего<br>в том числе:                                                                                   | 4320 | -           | (5 795 844) |
|                     | собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций<br>(долей участия) организации или их выходом из состава | 4321 | -           | -           |
|                     | на уплату дивидендов и иных платежей по распределению<br>прибыли в пользу собственников (участников)              | 4322 | -           | -           |
|                     | в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг                                            | 4323 | -           | -           |
|                     | на возврат кредитов и займов                                                                                      | 4324 | -           | (5 795 844) |
|                     | на погашение обязательств по финансовой аренде                                                                    | 4325 | -           | -           |
|                     | прочие платежи                                                                                                    | 4329 | -           | -           |
|                     | Сальдо денежных потоков от финансовых операций                                                                    | 4300 | 3 602 688   | (568 665)   |
|                     | Сальдо денежных потоков за отчетный период                                                                        | 4400 | (1 099)     | (4 088)     |
| 5330, 5336,<br>5340 | Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного<br>периода                                   | 4450 | 3 957       | 8 045       |
| 5330, 5336,<br>5340 | Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного<br>периода                                    | 4500 | 2 858       | 3 957       |
|                     | Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к<br>рублю                                       | 4490 | -           | -           |

Заместитель генерального директора по экономике и  
финансам

по доверенности № 78/130-н/78-2023-8-486 от 27.04.2023г., выд. ООО  
«Специализированный застройщик ЛСР. Проект»

Дробышева В.А.  
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления "Строительство"  
ДУиО

по доверенности № 1 от 23.01.2024 г., выд. ООО «Специализированный  
застройщик ЛСР. Проект»

Ладыгина Н.В.  
(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БиНУ направления

Матюшенкова Т.В.  
(подпись) (расшифровка подписи)

20 февраля 2025 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)  
ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"

2024 г.

1. Общие вопросы

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"

Сокращённое наименование: ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"

Место нахождения общества: 190031, г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 36, лит. Б, пом/каб 29-Н/300А

Уставный капитал организации составляет: 510 тыс. руб.

и состоит из номинальной стоимости долей участников:

| Состав участников на 31.12.2024 | Доля, %    | Доля, руб.        |
|---------------------------------|------------|-------------------|
| ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"      | 99,99      | 509 949,00        |
| ООО "ЛСР"                       | 0,01       | 51,00             |
| <b>Всего</b>                    | <b>100</b> | <b>510 000,00</b> |

Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

В 2024 году организация не осуществляла лицензируемые виды деятельности.

Организация не является членом саморегулируемых организаций.

В 2024 году руководство текущей деятельностью в соответствии с решением общего собрания участников осуществлялось единоличным исполнительным органом:

генеральным директором Михальченко Ольгой Анатольевной

У организации нет обособленных подразделений.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организаций», утвержденным Приказом Минфина России от 06.07.1999 № 43н.

Средняя численность работающих за отчетный период составила: **0,2** человека.

Численность работающих на 31 декабря 2024 года: **2** человека.

## 2. Финансовые показатели деятельности

Таблица 2.1. Финансовые показатели деятельности организации

| Формула расчёта                                                                                                                                  | На конец года<br>(за отчётный<br>год) | На начало года<br>(за предшеств.<br>год) | Рекоменд.<br>значения (от<br>и до) |     | Примечания                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)                                                                                       |                                       |                                          |                                    |     |                                                                                                                                                                                                                             |
| капитал и резервы (стр.1300)/<br>валюта баланса (стр.1700)                                                                                       | 0,00                                  | 0,23                                     | 0,5                                | 0,7 | Зависимость от заемных<br>источников высокая                                                                                                                                                                                |
| Коэффициент финансовой зависимости                                                                                                               |                                       |                                          |                                    |     |                                                                                                                                                                                                                             |
| валюта баланса (стр.1700) /<br>капитал и резервы (стр.1300)                                                                                      | 314,44                                | 4,42                                     | 1,4                                | 2,0 | Финансовая независимость от<br>привлеченных ресурсов<br>предприятия<br>удовлетворительна.<br>Зависимость от привлечённых<br>ресурсов в отчётном году<br>снизилась.                                                          |
| Коэффициент соотношения заемных и собственных средств                                                                                            |                                       |                                          |                                    |     |                                                                                                                                                                                                                             |
| обязательства (стр.1400 +<br>стр.1500)/ капитал и резервы<br>(стр.1300 Баланс)                                                                   | 313,44                                | 3,42                                     | 0,7                                | 1,0 | Размер обязательств на рубль<br>собственного капитала<br>превышает рекомендуемые<br>значения                                                                                                                                |
| Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)                                                                                |                                       |                                          |                                    |     |                                                                                                                                                                                                                             |
| оборотные активы (стр.1200) /<br>краткосрочные обязательства<br>(стр.1500 Баланс)                                                                | 8,77                                  | 37,81                                    | 2,0                                | 2,0 | Предприятие способно погасить<br>текущие обязательства за счёт<br>текущих активов. Коэффициент<br>снизился в отчётном году.                                                                                                 |
| Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности                                                                                                        |                                       |                                          |                                    |     |                                                                                                                                                                                                                             |
| (краткосрочная ДЗ из стр.1230<br>+фин.вложения стр.1240<br>+денежные средства стр.1250)<br>/ краткосрочные<br>обязательства стр.1500<br>(Баланс) | 0,38                                  | 9,43                                     | 0,8                                | 1,0 | Способность предприятия<br>погасить немедленно текущие<br>обязательства за счёт средств на<br>счетах и поступлений по<br>расчетам с дебиторами ниже<br>рекомендуемого значения.<br>Коэффициент снизился в<br>отчётном году. |
| Коэффициент абсолютной ликвидности                                                                                                               |                                       |                                          |                                    |     |                                                                                                                                                                                                                             |
| (краткосрочные фин.вложения<br>стр.1240 +денежные средства<br>стр.1250) / краткосрочные<br>обязательства стр.1500<br>(Баланс)                    | 0,00                                  | 8,40                                     | 0,2                                | 0,2 | Способность предприятия<br>погасить немедленно<br>краткосрочны обязательства за<br>счёт средств на счетах и<br>финансовых вложений ниже<br>рекомендуемого значения.<br>Коэффициент снизился в<br>отчётном году.             |
| Коэффициент рентабельности основной деятельности                                                                                                 |                                       |                                          |                                    |     |                                                                                                                                                                                                                             |
| прибыль от продаж стр.2200 /<br>(затраты стр.2120 +стр.2210<br>+стр.2220 ОФР)                                                                    |                                       |                                          | 0,0                                | 0,3 | Ресурсы предприятия<br>используются достаточно<br>эффективно. Эффективность<br>снизилась в отчётном году.                                                                                                                   |



| Коэффициент устойчивости экономического роста                                   |      |      |     |     |                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|------|-----|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| чистая прибыль - дивиденды<br>стр.1370 / собственный<br>капитал стр.1300 Баланс | 0,84 | 1,00 | 0,4 | 0,6 | Финансово-хозяйственная<br>деятельность обеспечивает<br>устойчивый экономический<br>рост. Устойчивость снизилась в<br>отчётном году. |

### 3. Бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет организации осуществляется ООО "ЛСР" в рамках договора на оказание услуг от 29.11.2019 г. № 84-ВУ.

Инвентаризация имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена по состоянию:

на 31.10.2024 - объекты незавершенного строительства, затраты в незавершенном производстве;

на 31.12.2024 - денежные средства, расчеты с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами, резервы, расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами.

По результатам инвентаризации (существенные) излишки и недостачи не выявлены.

Бухгалтерский учет в организации в отчетный период осуществлялся в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете», учетной политикой, составленной в соответствии с ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н, а также с действующими положениями по бухгалтерскому учету.

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

3.1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

3.1.1. Наличие и движение нематериальных активов

У организации по состоянию на 31.12.2024 отсутствуют нематериальные активы

3.2. Основные средства

При признании объектов 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.

Общество применяет линейный способ начисления амортизации объектов основных средств.

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 Общества по состоянию на 31.12.2024г. не выявлено.

3.2.1. Наличие и движение основных средств

| 3.2.1. Наличие и движение основных средств                                                           |      |            |                          |                                       |           |                     |                                       |                       |             | тыс. руб.                |                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|--------------------------|---------------------------------------|-----------|---------------------|---------------------------------------|-----------------------|-------------|--------------------------|---------------------------------------|
| Наименование показателя                                                                              | Код  | Период     | На начало года           |                                       | поступило | Изменения за период |                                       |                       |             | На конец года            |                                       |
|                                                                                                      |      |            | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и обесценение |           | выбыло объектов     | накопленная амортизация и обесценение | начислено амортизации | обесценение | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и обесценение |
|                                                                                                      |      |            |                          |                                       |           |                     |                                       |                       |             |                          |                                       |
| Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего в т.ч. (по группам): | 5200 | за 2024 г. | 3 140                    | (1 383)                               | 4 461     | ( - )               | -                                     | (2 812)               | -           | 7 601                    | (4 195)                               |
|                                                                                                      | 5210 | за 2023 г. | 1 508                    | (67)                                  | 1 632     | ( - )               | -                                     | (1 318)               | -           | 3 140                    | (1 383)                               |
| Прочие                                                                                               |      | за 2024 г. | 3 140                    | (1 383)                               | 4 461     | ( - )               | -                                     | (2 812)               | -           | 7 601                    | (4 195)                               |
|                                                                                                      |      | за 2023 г. | 1 508                    | (67)                                  | 1 632     | ( - )               | -                                     | (1 318)               | -           | 3 140                    | (1 383)                               |

3.2.2. Иное использование основных средств

| Наименование показателя                                       | Код  | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | тыс. руб. |
|---------------------------------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------|
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом | 5283 | 1 205 048             | 92 644                |                       | 92 403    |

Расходы на платежи по арендованному имуществу не являются существенными в структуре расходов. По всем действующим договорам аренды Общество признает арендные платежи в составе текущих расходов.

3.3. Финансовые вложения, денежные средства и эквиваленты

3.3.1. Наличие и движение финансовых вложений

По состоянию на конец отчетного периода финансовые вложения в составе активов Общества отсутствуют.

| Наименование показателя | Код  | Период     | Изменения за период              |                             |                             |                   |                             | На конец года                                                                                       |                                                                 |
|-------------------------|------|------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                         |      |            | На начало года                   |                             | накопления<br>корректировка | выбыло (погашено) | накопления<br>корректировка | начисление<br>процентов<br>(включая<br>доведение перво-<br>начальной стоимо-<br>сти до номинальной) | текущей<br>рыночной<br>стоимости<br>(убытков от<br>обесценения) |
|                         |      |            | перво-<br>начальная<br>стоимость | накопления<br>корректировка |                             |                   |                             |                                                                                                     |                                                                 |
| Краткосрочные - всего   | 5305 | за 2024 г. | 2 310 278                        | ( - )                       | -                           | (2 310 278)       | -                           | -                                                                                                   | -                                                               |
|                         | 5315 | за 2023 г. | -                                | ( - )                       | 2 715 000                   | (404 722)         | -                           | -                                                                                                   | 2 310 278                                                       |
| в т.ч.: (группа, вид)   |      |            |                                  |                             |                             |                   |                             |                                                                                                     |                                                                 |
| Предоставленные займы   |      | за 2024 г. | 2 310 278                        | ( - )                       | -                           | (2 310 278)       | -                           | -                                                                                                   | -                                                               |
| процентные              |      | за 2023 г. | -                                | ( - )                       | 2 715 000                   | (404 722)         | -                           | -                                                                                                   | 2 310 278                                                       |
| Финансовых вложений -   | 5300 | за 2024 г. | 2 310 278                        | ( - )                       | -                           | (2 310 278)       | -                           | -                                                                                                   | -                                                               |
| итого                   | 5310 | за 2023 г. | -                                | ( - )                       | 2 715 000                   | (404 722)         | -                           | -                                                                                                   | 2 310 278                                                       |

3.3.2. Денежные средства и эквиваленты

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

| Наименование показателя | Код  | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Краткосрочные депозиты  | 5335 | 1 000                 | -                     | -                     |

тыс. руб.

3.3.3. В пользу Общества открыты аккредитивы

| Наименование показателя       | Код | Остаток на начало года | Получены аккредитивы | Переведены средства на счета эскароу | Отозваны аккредитивы | Остаток от на конец года | В т.ч. выполнены обязательства | Примечания |
|-------------------------------|-----|------------------------|----------------------|--------------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------------|------------|
| Общая сумма:                  |     | 894 936                | 744 904              | (632 555)                            | ( - )                | 1 007 285                | -                              |            |
| в т.ч.:                       |     |                        |                      |                                      |                      |                          |                                |            |
| по договорам долевого участия |     | 894 936                | 744 904              | (632 555)                            | ( - )                | 1 007 285                | -                              |            |

тыс. руб.

3.3.4. Движение средств дольщиков на счетах эскароу

Общество ведет деятельность по договорам участия в долевом строительстве с использованием в расчетах счетов эскароу. Информация о движении денежных средств на открытых в пользу застройщика счетах эскароу для расчетов по договорам долевого участия представлена ниже:

| Наименование показателя       | Код | На начало года | Внесены средства на счета эскароу | Возврат со счета эскароу | Раскрыты счета эскароу | На конец года |
|-------------------------------|-----|----------------|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|---------------|
| Общая сумма:                  |     | 2 535 155      | 2 757 847                         | (15 955)                 | -                      | 5 277 047     |
| в т.ч.:                       |     |                |                                   |                          |                        |               |
| по договорам долевого участия |     | 2 535 155      | 2 757 847                         | (15 955)                 | -                      | 5 277 047     |

тыс. руб.

### 3.4. Запасы

Общество использует следующие способы оценки запасов по их группам (видам):

- 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

Затраты на незавершенное производство учитываются в составе запасов. Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости.

#### 3.4.1. Наличие и движение запасов

| 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 | себестоимость и ст-ть ВНА | выбыло      | резерв под снижение стоимости | убытков от снижения стоимости | оборот запасов между их группами (видами) | себестоимость | величина резерва под снижение стоимости |           |  |
| Запасы - всего                                 | 5400                                 | за 2024 г. | 3 652 632      | (4 351)                                 | 3 812 919                             |                           | (470)       | 4 351                         | ( - - )                       | x                                         | 7 469 432     | ( - )                                   |           |  |
|                                                | 5420                                 | за 2023 г. | 4 200 602      | ( - )                                   | 1 879 928                             |                           | (2 427 898) | -                             | (4 351)                       | x                                         | 3 652 632     | (4 351)                                 |           |  |
| в т.ч.: (группа, вид)                          |                                      |            |                |                                         |                                       |                           |             |                               |                               |                                           |               |                                         |           |  |
| сырье, материалы и другие аналогичные ценности |                                      | за 2024 г. | 209            | ( - )                                   | 474                                   |                           | (436)       | -                             | ( - - )                       | -                                         | 247           | ( - )                                   |           |  |
|                                                |                                      | за 2023 г. | 15             | ( - )                                   | 8 585                                 |                           | (8 391)     | -                             | ( - - )                       | -                                         | 209           | ( - )                                   |           |  |
|                                                | затраты в незавершенном производстве | за 2024 г. | 2 110 560      | (4 351)                                 | 3 812 411                             | ( - )                     | -           | 4 351                         | ( - - )                       | 1 541 837                                 | 7 469 159     | ( - )                                   |           |  |
|                                                |                                      | за 2023 г. | 713 309        | ( - )                                   | 1 735 707                             | (338 456)                 | -           | -                             | (4 351)                       | -                                         | 2 110 560     | (4 351)                                 |           |  |
| земельные участки под застройку                |                                      | за 2024 г. | 1 541 837      | ( - )                                   | -                                     | ( - )                     | -           | -                             | ( - - )                       | (1 541 837)                               | -             | ( - )                                   |           |  |
|                                                |                                      | за 2023 г. | 3 487 276      | ( - )                                   | 135 579                               | (2 081 018)               | -           | -                             | ( - - )                       | -                                         | 1 541 837     | ( - )                                   |           |  |
| расходы будущих периодов                       |                                      | за 2024 г. | 26             | ( - )                                   | 34                                    | (34)                      | -           | -                             | ( - - )                       | -                                         | 26            | ( - )                                   |           |  |
|                                                |                                      | за 2023 г. | 2              | ( - )                                   | 57                                    | (33)                      | -           | -                             | ( - - )                       | -                                         | 26            | ( - )                                   |           |  |

#### 3.4.2. Запасы в залоге

| Наименование показателя                  | Код  | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|------------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Запасы, находящиеся в залоге по договору | 5445 | 1 541 795             | 1 400 334             | 3 212 115             |

#### 3.4.3. Расходы будущих периодов

| Наименование показателя                                          | Код  | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Расходы будущих периодов в составе запасов в т.ч.: (группа, вид) | 5460 | 26                    | 26                    | 2                     |
| программное обеспечение                                          |      | 26                    | 26                    | 2                     |



### 3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, заёмные средства

#### 3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

тыс. руб.

| Наименование показателя                                       | Код  | Период     | На начало года                |                                         | Изменения за период                                                  |                                                 |           |                                  |                               | На конец года                                  |                               |                                         |         |
|---------------------------------------------------------------|------|------------|-------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|---------|
|                                                               |      |            | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам | поступление                                                          |                                                 | выбыло    |                                  | резерв по сомнительным долгам | перевод из долго в краткосрочную задолженность | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам |         |
|                                                               |      |            |                               |                                         | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке операции) | притчающиеся проценты, штрафы и иные начисления | погашение | списание на финансовый результат |                               |                                                |                               |                                         |         |
| Долгосрочная дебиторская задолженность - всего: в т.ч. (вид)  | 5501 | за 2024 г. | 4 173 099                     | ( - )                                   | 4 125 777                                                            | -                                               | ( - )     | ( - )                            | ( - )                         | (5 867 507)                                    | 2 431 369                     | ( - )                                   |         |
|                                                               | 5521 | за 2023 г. | 600 838                       | ( - )                                   | 3 710 791                                                            | -                                               | (46 713)  | ( - )                            | ( - )                         | (91 817)                                       | 4 173 099                     | ( - )                                   |         |
| авансы выданные                                               |      | за 2024 г. | 162 497                       | ( - )                                   | 38 938                                                               | -                                               | ( - )     | ( - )                            | ( - )                         | (100 090)                                      | 101 345                       | ( - )                                   |         |
|                                                               |      | за 2023 г. | 301 027                       | ( - )                                   | -                                                                    | -                                               | (46 713)  | ( - )                            | ( - )                         | (91 817)                                       | 162 497                       | ( - )                                   |         |
| задолженность дальних                                         |      | за 2024 г. | 4 010 602                     | ( - )                                   | 4 086 839                                                            | -                                               | ( - )     | ( - )                            | ( - )                         | (5 767 417)                                    | 2 330 024                     | ( - )                                   |         |
|                                                               |      | за 2023 г. | 299 811                       | ( - )                                   | 3 710 791                                                            | -                                               | ( - )     | ( - )                            | ( - )                         | ( - )                                          | 4 010 602                     | ( - )                                   |         |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего: в т.ч. (вид) | 5510 | за 2024 г. | 288 994                       | (2 652)                                 | 351 191                                                              | -                                               | (24 284)  | (2 652)                          | (2 652)                       | 2 179                                          | 5 867 508                     | (473)                                   |         |
|                                                               | 5530 | за 2023 г. | 190 381                       | (4 176)                                 | 131 358                                                              | -                                               | (123 038) | (1 524)                          | (1 524)                       | -                                              | 91 817                        | 288 994                                 | (2 652) |
| покупатели                                                    |      | за 2024 г. | 334                           | ( - )                                   | -                                                                    | -                                               | ( - )     | ( - )                            | ( - )                         | (334)                                          | ( - )                         | 334                                     | (334)   |
|                                                               |      | за 2023 г. | 1 413                         | (1 075)                                 | -                                                                    | -                                               | (4)       | (1 075)                          | ( - )                         | ( - )                                          | ( - )                         | 334                                     | ( - )   |
| авансы выданные                                               |      | за 2024 г. | 227 102                       | ( - )                                   | 346 020                                                              | -                                               | (23 180)  | ( - )                            | ( - )                         | ( - )                                          | 100 090                       | 650 032                                 | ( - )   |
|                                                               |      | за 2023 г. | 180 943                       | ( - )                                   | 72 591                                                               | -                                               | (118 249) | ( - )                            | ( - )                         | ( - )                                          | 91 817                        | 227 102                                 | ( - )   |
| задолженность дальних                                         |      | за 2024 г. | -                             | ( - )                                   | -                                                                    | -                                               | ( - )     | ( - )                            | ( - )                         | ( - )                                          | 5 767 418                     | 5 767 418                               | ( - )   |
|                                                               |      | за 2023 г. | -                             | ( - )                                   | -                                                                    | -                                               | ( - )     | ( - )                            | ( - )                         | ( - )                                          | ( - )                         | ( - )                                   | ( - )   |
| прочие                                                        |      | за 2024 г. | 61 558                        | (2 652)                                 | 5 171                                                                | -                                               | (1 104)   | (2 652)                          | (2 652)                       | 2 513                                          | ( - )                         | 62 973                                  | (139)   |
|                                                               |      | за 2023 г. | 8 025                         | (3 101)                                 | 58 767                                                               | -                                               | (4 785)   | (449)                            | (449)                         | ( - )                                          | ( - )                         | 61 558                                  | (2 652) |
| Итого                                                         | 5500 | за 2024 г. | 4 462 093                     | (2 652)                                 | 4 476 968                                                            | -                                               | (24 284)  | (2 652)                          | (2 652)                       | ( - )                                          | 1                             | 8 912 126                               | (473)   |
|                                                               | 5520 | за 2023 г. | 791 219                       | (4 176)                                 | 3 842 149                                                            | -                                               | (169 751) | (1 524)                          | (1 524)                       | ( - )                                          | ( - )                         | 4 462 093                               | (2 652) |

В составе краткосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2024г. составляют 650 032 тыс. руб.

В составе долгосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2024г. составляют 101 345 тыс. руб.



3.5.3. Заёмные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности Общество привлекает заёмные средства. Эмиссия векселей и облигаций не проводилась.

тыс. руб.

| Наименование показателя      | Код  | Остаток на начало года | Изменения за период |                                                            |            | Остаток на конец года |                      |
|------------------------------|------|------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------|------------|-----------------------|----------------------|
|                              |      |                        | Поступление         | Курсовая разница (положительная "и", отрицательная - "и+") | Возвращено | Итого                 | В т.ч. краткосрочные |
| Всего заёмных средств в т.ч. | 5590 | 3 324 026              | 3 602 689           | -                                                          | ( - )      | 6 926 715             | 1 415 529            |
| Займы полученные             | 5591 | 483 042                | 1 027 883           | -                                                          | ( - )      | 1 510 925             | -                    |
| Кредиты полученные           | 5592 | 2 840 984              | 2 574 806           | -                                                          | ( - )      | 5 415 789             | 1 415 529            |

3.5.4. 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 "и", отрицательная - "и+") | Уплачено, в т.ч. зачетом | Остаток на конец года |
|--------------------------|------|------------------------|----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Проценты по займам       | 5497 | 408 838                | -                          | 164 251                             | -                                                          | ( - )                    | 573 089               |
| Проценты по кредитам     | 5498 | 62 255                 | -                          | 181 143                             | -                                                          | (180 947)                | 62 451                |
| ИТОГО проценты к уплате: | 5499 | 471 093                | -                          | 345 394                             | -                                                          | (180 947)                | 635 540               |

3.6. Доходы и расходы

3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

Доходы по обычным видам деятельности в 2024 году у общества отсутствуют.

3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

Расходы по обычным видам деятельности в 2024 году у общества отсутствуют.

Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы

В отчётном году Общество не осуществляло существенные мероприятия природоохранного назначения.

3.6.3. Прочие доходы

тыс. руб.

| Наименование показателя                                                     | Код  | 2024 г. | 2023 г.   |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|---------|-----------|
| Проценты к получению                                                        | 5692 | 48 545  | 64 515    |
| Аренда, субаренда                                                           |      | -       | 1 083     |
| Доход от продажи и стоимость имущественных прав кроме права                 |      | -       | 234 539   |
| Восстановление резервов                                                     |      | 4 722   | -         |
| Доход от продажи и стоимость материалов, прочих активов                     |      | 1 831   | 5 331 877 |
| Излишки (недостачи), выявленные при инвентаризации                          |      | -       | 6 207     |
| Резерв по незавершённым судебным делам                                      |      | 94      | 376       |
| Дебиторская (кредиторская) задолженность с истекшим сроком исковой давности |      | 2       | -         |
| Итого:                                                                      | 5690 | 55 194  | 5 638 597 |

## 3.6.4. Прочие расходы

| Наименование показателя                                     | Код  | 2024 г. | 2023 г. | тыс. руб. |
|-------------------------------------------------------------|------|---------|---------|-----------|
| Проценты к уплате                                           | 5693 | -       | -       | 17 912    |
| Резерв по сомнительным долгам                               |      | 843     | -       | -         |
| Аренда, субаренда                                           |      | -       | -       | 1 204     |
| Доход от продажи и стоимость имущественных прав кроме права |      | -       | -       | 234 539   |
| Доход от продажи и стоимость материалов, прочих активов     |      | 8       | 8       | 2 285 564 |
| Доходы (расходы) по завершённым проектам                    |      | -       | -       | 141 205   |
| Резерв по незавершённым судебным делам                      |      | -       | -       | 6 796     |
| Резерв под снижение стоимости ТМЦ (уценка)                  |      | -       | -       | 4 350     |
| Возмещение убытков                                          |      | 132     |         | 93        |
| Прибыль (убыток) прошлых лет                                |      | 347     |         | -         |
| Штрафы, пени, неустойки                                     |      | 278     |         | -         |
| Прочие расходы                                              |      | 55      |         | -         |
| Итого:                                                      | 5695 | 1 663   |         | 2 691 663 |

## 3.7. Оценочные обязательства

| Наименование показателя                                   | Код  | Остаток на начало года | Признано | Погашено | Списано как избыточная сумма | Перевод из долго- в краткосрочные обязательства | Остаток от на конец года | тыс. руб. |
|-----------------------------------------------------------|------|------------------------|----------|----------|------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|-----------|
| Оценочные обязательства в т.ч.:                           | 5700 | 3 378                  | 360      | (3 206)  | ( - )                        | -                                               | 532                      |           |
| Долгосрочные оценочные обязательства - всего              |      | 172                    | 358      | ( - )    | ( - )                        | -                                               | 530                      |           |
| в т.ч.:                                                   |      |                        |          |          |                              |                                                 |                          |           |
| обязательство по будущему демонтажу и утилизации основных |      | 172                    | 358      | ( - )    | ( - )                        | -                                               | 530                      |           |
| Краткосрочные оценочные обязательства - всего             |      | 3 206                  | 2        | (3 206)  | ( - )                        | -                                               | 2                        |           |
| в т.ч.:                                                   |      |                        |          |          |                              |                                                 |                          |           |
| резерв на предстоящую оплату отпусков                     | 5701 | -                      | 2        | ( - )    | ( - )                        | -                                               | 2                        |           |
| резерв по незавершённым судебным делам                    | 5702 | 3 206                  | -        | (3 206)  | ( - )                        | -                                               | -                        |           |

## 3.8. Обеспечения обязательств

| Наименование показателя                                                                | Код     | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | тыс. руб. |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------|
| Выданные - всего                                                                       | 5810    | 974 212               |                       |                       | 3 304 437 |
| в т.ч.:                                                                                |         |                       | 882 861               |                       |           |
| Общество отвечает перед Банком ВТБ (ПАО) в обеспечение кредитных обязательств Общества | 974 212 |                       | 882 861               |                       | 3 304 437 |

#### 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:

10706,2 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 01.01.2025 г., произведен пересчет балансовой оценки отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств в отношении временных разниц не погашенных по состоянию на 31.12.2024. Эффект в размере 14,5 тыс. руб. отражен по строке 2412 "в т.ч. отложенный налог на прибыль" отчета о прибылях и убытках за 2024 год.

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

| Наименование показателя                            | Код   | 2024 г., 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 | (413)             | (83)     | (556)             | (111)     |

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

| Наименование показателя                                                                  | Код   | 2024 г., тыс.руб. |                          | 2023 г., тыс.руб. |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|
|                                                                                          |       | Разницы           | Активы/<br>Обязательства | Разницы           | Активы/<br>Обязательства |
| 1                                                                                        | 2     | 3                 | 4                        | 5                 | 6                        |
| Временные налогооблагаемые разницы и ОНО за период                                       | 51002 | (17 980)          | (4 495)                  | (180)             | (36)                     |
| Корректировка сальдо ОНО на 31.12.2024 в связи с увеличением ставки по налогу на прибыль |       |                   | (1 133)                  |                   |                          |
| Временные вычитаемые налоговые разницы и ОНА за период                                   | 51003 | 10 046            | 2 512                    | 1 885             | 377                      |
| Корректировка сальдо ОНА на 31.12.2024 в связи с увеличением ставки по налогу на прибыль |       |                   | 1 147                    |                   |                          |
| Отложенный налог на прибыль за период                                                    | 51004 | -7 934            | -1 970                   | 1 705             | 341                      |
| в т.ч. эффект от увеличения ставки по налогу на прибыль                                  |       |                   | 14                       |                   |                          |

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)

| Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНА                                                         | Код  | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|------------|------------|
| Налоговый убыток по данным налоговой декларации, подлежащий переносу на будущее, по ст. 283 НК РФ               | 1    |            | -          | 866        |
| Кредиторская задолженность                                                                                      | 2    | 5 422      | 2          | -          |
| Резерв под снижение стоимости объектов незавершенного строительства (в т.ч. Объектов социальной инфраструктуры) | 3    | -          | 870        | -          |
| Резерв по сомнительной дебиторской задолженности                                                                | 4    | 72         | 530        | 835        |
| Резерв по незвершенным судебным делам                                                                           | 5    | -          | 642        | -          |
| Резерв на предстоящую оплату отпусков                                                                           | 6    | -          | -          | 1          |
| Резервы предстоящих расходов прочие (демонтаж ОС)                                                               | 7    | 133        | 35         | -          |
| Внеоборотные активы                                                                                             | 8    | 111        | -          | -          |
| ИТОГО:                                                                                                          | 6001 | 5 738      | 2 079      | 1 702      |

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)

| Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНО                                                  | Код  | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|------------|------------|
| Основные средства кроме лизингового имущества (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов) | 1    | 167        | -          | -          |
| Незавершённое производство и готовая продукция                                                           | 5    | 5 498      | 37         | 1          |
| ИТОГО:                                                                                                   | 6002 | 5 665      | 37         | 1          |

5. 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   | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-------------------------|-------|------------|------------|------------|
| Уставный капитал        | 51101 | 510        | 510        | 510        |
| Чистые активы           | 51102 | 52 134     | 2 359 402  | 1 966      |

## 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. | ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ" | Основное общество, т.е. организация непосредственно владеющая более 50% капитала компания | 99,99%                                  |
| 2. | ПАО "Группа ЛСР"           | Организация, контролирующая Основное общество                                             | 100,00%                                 |
| 3. | Физическое лицо            | Бенефициарный владелец через ПАО "Группа ЛСР"                                             | 45,30%                                  |

Таблица 6.1.2. Финансовые вложения в контролирующие лица

| Показатель     | Связанная сторона | 31.12.2024<br>тыс. руб. | 31.12.2023<br>тыс. руб. |
|----------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| Займы выданные | ПАО "Группа ЛСР"  | -                       | 2 310 278               |
|                | <b>ИТОГО:</b>     | -                       | 2 310 278               |

Таблица 6.1.3. Заёмные средства от контролирующих лиц

| Займы полученные                   | Связанная сторона | 31.12.2024<br>тыс. руб. | Срок погашения по договору | 31.12.2023<br>тыс. руб. |
|------------------------------------|-------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Договор : №3-ЛСР/П от 03.12.2020   | ПАО "Группа ЛСР"  | 1 288 355               | 30.04.2030                 | 366 572                 |
| Договор : №3-ЛСР/П15 от 18.03.2021 | ПАО "Группа ЛСР"  | 68 740                  | 31.03.2028                 | 12 500                  |
| Договор : №3-ЛСР/Е23 от 10.09.2021 | ПАО "Группа ЛСР"  | 153 830                 | 30.06.2030                 | 103 970                 |
|                                    | <b>ИТОГО:</b>     | 1 510 925               |                            | 483 042                 |

Таблица 6.1.4. Доходы от контролирующих лиц

| Показатель           | Связанная сторона | 2024 г.<br>тыс. руб. | 2023 г.<br>тыс. руб. |
|----------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Проценты к получению | ПАО "Группа ЛСР"  | 47 935               | 55 908               |
|                      | <b>ИТОГО:</b>     | 47 935               | 55 908               |

Таблица 6.1.5. Расходы и закупки от контролирующих лиц

| Показатель                         | Связанная сторона          | 2024 г.<br>тыс. руб. | 2023 г.<br>тыс. руб. |
|------------------------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Приобретение товаров, работ, услуг | ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ" | 15 500               | 16 536               |
|                                    | <b>ИТОГО:</b>              | 15 500               | 16 536               |
| Проценты к уплате                  | ПАО "Группа ЛСР"           | 164 250              | 460 132              |
|                                    | <b>ИТОГО:</b>              | 164 250              | 460 132              |
| Прочие расходы                     | ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ" | -                    | 121 267              |
|                                    | <b>ИТОГО:</b>              | -                    | 121 267              |

Таблица 6.1.6. Дебиторская задолженность

| Показатель           | Связанная сторона | 31.12.2024<br>тыс. руб. | Долгосрочная часть<br>(>365 дней) | Краткосрочная часть<br>(<365 дней) | 31.12.2023<br>тыс. руб. |
|----------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| Проценты к получению | ПАО "Группа ЛСР"  | 56 142                  | -                                 | 56 142                             | 55 908                  |
|                      | <b>ИТОГО:</b>     | <b>56 142</b>           | <b>-</b>                          | <b>56 142</b>                      | <b>55 908</b>           |

Таблица 6.1.7. Кредиторская задолженность

| Показатель                         | Связанная сторона          | 31.12.2024<br>тыс. руб. | Долгосрочная часть<br>(>365 дней) | Краткосрочная часть<br>(<365 дней) | 31.12.2023<br>тыс. руб. |
|------------------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| Приобретение товаров, работ, услуг | ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ" | 155 421                 | -                                 | 155 421                            | 155 571                 |
|                                    | <b>ИТОГО:</b>              | <b>155 421</b>          | <b>-</b>                          | <b>155 421</b>                     | <b>155 571</b>          |
| Проценты к уплате                  | ПАО "Группа ЛСР"           | -                       | -                                 | -                                  | 408 838                 |
|                                    | <b>ИТОГО:</b>              | <b>-</b>                | <b>-</b>                          | <b>-</b>                           | <b>408 838</b>          |
| Прочие расходы                     | ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ" | 2 846                   | 2 846                             | -                                  | 2 846                   |
|                                    | <b>ИТОГО:</b>              | <b>2 846</b>            | <b>2 846</b>                      | <b>-</b>                           | <b>2 846</b>            |

Таблица 6.1.8. Распределение прибыли между акционерами (участниками)

| Показатель                                                                        | Связанная сторона          | 2024 г.<br>тыс. руб. | 2023 г.<br>тыс. руб. |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Объявленные дивиденды (доля прибыли к распределению между контролирующими лицами) | ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ" | 2 349 765            | -                    |
|                                                                                   | <b>ИТОГО:</b>              | <b>2 349 765</b>     | <b>-</b>             |

## 6.2. Лица, контролируемые организацией

Лица, контролируемые организацией, отсутствуют.

## 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, отраженной в разделах 6.1. и 6.2.

Таблица 6.3.1. Предприятия Группы ЛСР

| № | Связанная сторона           |
|---|-----------------------------|
| 1 | ООО "ЛСР"                   |
| 2 | АО "А Плюс Естейт"          |
| 3 | АО "ЛСР. Краны-СЗ"          |
| 4 | ООО "ЛСР-Строй"             |
| 5 | ООО "ЛСР. Строительство-СЗ" |

Таблица 6.3.2. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

| Показатель                         | Связанная сторона           | 2024 г.          | 2023 г.        |
|------------------------------------|-----------------------------|------------------|----------------|
|                                    |                             | тыс. руб.        | тыс. руб.      |
| Приобретение товаров, работ, услуг | ООО "ЛСР"                   | 2 888            | 2 620          |
|                                    | АО "А Плюс Естейт"          | 22               | 22             |
|                                    | ООО "ЛСР-Строй"             | 2 306 383        | 736 784        |
|                                    | АО "ЛСР. Краны-СЗ"          | 240              | -              |
|                                    | ООО "ЛСР. Строительство-СЗ" | 21 928           | 234            |
|                                    | <b>ИТОГО:</b>               | <b>2 331 462</b> | <b>739 660</b> |

Таблица 6.3.3. Дебиторская задолженность

| Показатель                         | Связанная сторона           | 31.12.2024<br>тыс. руб. | Долгосрочная часть<br>(>365 дней) | Краткосрочная часть<br>(<365 дней) | 31.12.2023<br>тыс. руб. |
|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| Приобретение товаров, работ, услуг | ООО "ЛСР-Строй"             | 269 707                 | -                                 | 269 707                            | 61 031                  |
|                                    | <b>ИТОГО:</b>               | <b>269 707</b>          | <b>-</b>                          | <b>269 707</b>                     | <b>61 031</b>           |
| Прочие расходы                     | ООО "ЛСР-Строй"             | 2 076                   | -                                 | 2 076                              | -                       |
|                                    | ООО "ЛСР. Строительство-СЗ" | 49                      | -                                 | 49                                 | -                       |
|                                    | <b>ИТОГО:</b>               | <b>2 125</b>            | <b>-</b>                          | <b>2 125</b>                       | <b>-</b>                |

Таблица 6.3.4. Кредиторская задолженность

| Показатель                         | Связанная сторона           | 31.12.2024<br>тыс. руб. | Долгосрочная часть<br>(>365 дней) | Краткосрочная часть<br>(<365 дней) | 31.12.2023<br>тыс. руб. |
|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| Приобретение товаров, работ, услуг | ООО "ЛСР"                   | 298                     | -                                 | 298                                | 262                     |
|                                    | АО "А Плюс Естейт"          | 2                       | -                                 | 2                                  | 2                       |
|                                    | ООО "ЛСР. Строительство-СЗ" | 3 258                   | -                                 | 3 258                              | -                       |
|                                    | ООО "ЛСР-Строй"             | 381 402                 | -                                 | 381 402                            | 64 409                  |
|                                    | <b>ИТОГО:</b>               | <b>384 960</b>          | <b>-</b>                          | <b>384 960</b>                     | <b>64 673</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"   | АО "НПО "Реконструкция" владеет 99,99975% УК |

Таблица 6.4.2. Расходы и закупки от лиц, связанных через акционеров Группы ЛСР

| Показатель                         | Связанная сторона | 2024 г.<br>тыс. руб. | 2023 г.<br>тыс. руб. |
|------------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Приобретение товаров, работ, услуг | ООО "Вертикаль"   | 2 151                | 2 150                |
|                                    | <b>ИТОГО:</b>     | <b>2 151</b>         | <b>2 150</b>         |

Таблица 6.4.3. Дебиторская задолженность

| Показатель                         | Связанная сторона | 31.12.2024<br>тыс. руб. | Долгосрочная часть<br>(>365 дней) | Краткосрочная часть<br>(<365 дней) | 31.12.2023<br>тыс. руб. |
|------------------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| Приобретение товаров, работ, услуг | ООО "Вертикаль"   | 215                     | -                                 | 215                                | -                       |
|                                    | <b>ИТОГО:</b>     | <b>215</b>              | <b>-</b>                          | <b>215</b>                         | <b>-</b>                |

#### 6.5. Основной управленческий персонал

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

Таблица 6.5.1. Вознаграждения, подлежащие выплате основному управленческому персоналу

| № | Основной управленческий персонал                                                     | Сумма, тыс. руб. |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1 | Краткосрочные вознаграждения (оплата труда и иные выплаты, включая страховые взносы) | 120              |
|   | <b>ВСЕГО:</b>                                                                        | <b>120</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 Обществе, разработана с целью установления принципов:

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

В соответствии принятыми Правилами внутреннего контроля Общество 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 общества или на стоимость имеющихся у него 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 Общество столкнется с трудностями при выполнении своих обязательств, связанных с финансовыми обязательствами, погашаемыми денежными средствами или иным финансовым активом. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы гарантировать насколько это возможно, постоянное наличие у Общества 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 Общества.

#### **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

Общество анализирует подверженность к следующим видам рыночных рисков :

- валютный риск;
- риск изменения процентной ставки.

только в той степени, в которой они (он) могут (может) оказать влияние на величину чистой прибыли Общества в результате серьезных изменений рыночной конъюнктуры, в том числе в результате инфляции.

#### 7.1.1.1. Валютный риск

Общество не подвергается валютному риску, так как не имеет обязательств, выраженных в валюте на 31.12.2024г.

#### 7.1.1.2. 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). Руководство Общества не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Общества между займами с фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов, Руководство решает вопрос о том, какая ставка процента - фиксированная или переменная - будет более выгодной для Общества на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, на основе собственных профессиональных суждений.

**7.1.2. Кредитный риск** в основном связан с имеющейся у Общества дебиторской задолженностью покупателей и финансовыми вложениями.

Степень подверженности Общества кредитному риску зависит, в основном, от индивидуальных характеристик каждого покупателя.

#### 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 31.12.2024г.                  | на 31.12.2023г. |
| Внутренние продажи (в пределах РФ) | 2 197                            | 5 618 750       |

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

| В тыс.руб.                     | на<br>31.12.2024 г. | Обесценение<br>на<br>31.12.2024г. | на 31.12.2023 г. | Обесценение на<br>31.12.2023г. |
|--------------------------------|---------------------|-----------------------------------|------------------|--------------------------------|
| Непросроченная                 | 0                   | -                                 | 4 459 441        | -                              |
| Просроченная свыше 180<br>дней | 334                 | 334                               | 2 652            | 2 652                          |
|                                | 334                 | 334                               | 4 462 093        | 2 652                          |



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 составляла

334 тыс. руб.

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                  | 2 652                               | 4 177       |
| Увеличение резерва за период              | -                                   | -           |
| Уменьшение резерва за счет списания долга | (2 179)                             | (1 525)     |
| Восстановление резерва (погашение долгов) | -                                   | -           |
| Баланс на конец периода                   | 473                                 | 2 652       |

#### 7.1.2.2. Риски в отношении финансовых вложений

Организация не осуществляет (осуществляет) вложения в котируемые на рынке ценные бумаги.

Организация контролирует кредитные риски в том числе путем проверки финансовых вложений на обесценение. Общество 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 декабря 2024 г.            | на 31 декабря 2023 г. |
| Займы и приобретённая дебиторская задолженность | 0                                | 2 310 278             |
|                                                 | 0                                | 2 310 278             |

#### 7.1.3. Риск ликвидности

Руководство полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства по операционной, инвестиционной деятельности и обслуживанию долга, не испытывая острой потребности в получении заемных средств. Каждый год и квартал Общество 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.

| В тыс. руб.                             | Менее одного года | от 1 до 5 лет | Свыше 5 лет | Итого      |
|-----------------------------------------|-------------------|---------------|-------------|------------|
| <b>Обеспеченные банковские кредиты:</b> |                   |               |             |            |
|                                         | 1 415 529         | 4 000 260     | -           | 5 415 789  |
| <b>Кредиторская задолженность</b>       | 438 012           | 8 253 574     | x           | 8 691 586  |
|                                         | 1 853 541         | 12 253 834    | -           | 14 107 375 |

Показатели финансовой отчетности Общества, наиболее подверженные изменению в результате влияния финансовых рисков.

Финансовые риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности оцениваем как:

| Финансовый риск                           | Показатели финансовой отчетности и характер их изменения                                                                                                                                                            | Вероятность наступления |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Валютный риск (риск обесценения рубля РФ) | Изменение цены приобретения материалов и основных средств иностранного производства: влияние на себестоимость и чистую прибыль.<br>Курсовые разницы в составе Прочих доходов и расходов: влияние на чистую прибыль. | Умеренная               |
| 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 валютного регулирования:

Общество осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством в отношении валютного регулирования, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 10.12.2003 № 173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле» и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами.

Риски, связанные с возможностью изменения валютного регулирования, в настоящее время рассматриваются Обществом как минимальные. В связи с проведением политики либерализации валютного регулирования риски, связанные с изменениями валютного законодательства, снижаются;

• с изменением налогового законодательства:

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

Общество не обладает информацией об изменении налогового законодательства, способного оказать существенное влияние на основную хозяйственную деятельность Общества в следующем налоговом периоде.

Принимая во внимание указанное, риски, связанные с изменением налогового законодательства, могут рассматриваться как минимальные в рамках деятельности Общества 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 Общества;

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

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

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

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

В настоящее время Общество не участвует в судебных процессах, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности. Изменение судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества, не способно существенно повлиять на результаты его деятельности.

#### **7.2.1.2. Риски, связанные с деятельностью Общества**

- с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество:

По состоянию на 31.12.2024 г. Общество не участвует в судебных процессах.

- с возможной ответственностью Общества по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ:

По состоянию на 31.12.2024 г. Общество не имеет ответственности по долгам третьих лиц.

#### **7.2.2. Страновые и региональные риски**

Общество ведет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

По мнению Общества, 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 Общество.

Поскольку Общество не ведет свою предпринимательскую деятельность за границей, а импортные товары, работы и услуги не составляют значительной доли в себестоимости продукции Общества, постольку отсутствуют и риски, характерные для компаний, ориентированных на экспорт (импорт).

#### **7.2.3. Репутационные риски**

связаны с возможностью потери потребителей основной продукции Общества, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) Общества (риск потери потребителей основной продукции Общества, на оборот с которыми приходится менее 10 процентов общей выручки, можно считать ничтожным).

## 8. Событие 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

Условные обязательства и условные активы отсутствуют на 31.12.2024.

## 11. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

В 2024 году не выявлено существенных ошибок.

## 12. Изменение оценочных значений

В отчетном году изменены оценочные значения, влияющие на бухгалтерскую отчетность на будущие периоды, в том числе:

Элементы амортизации основных средств (сроки полезного использования).

Оценка влияния не производилась в связи с несущественностью (основные средства составляют менее 10% от валюты баланса на 31.12.2024г.)

## 13. Участие в совместной деятельности

В отчетном году Общество не участвовало в совместной деятельности.

Заместитель генерального директора по экономике и финансам

по доверенности от 27.04.2023 № 78/130-н/78-2023-8-486,  
выд. ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"

Начальник отдела БиНУ направления "Строительство"  
ДУиО

по доверенности от 23.01.2024 № 1,  
выданной ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Проект"

Главный специалист отдела БиНУ  
направления "Строительство" ДУиО

20 февраля 2025 г.



*Дробышева*  
(подпись)

Дробышева О.А.  
(расшифровка подписи)

*Ладыгина*  
(подпись)

Ладыгина Н.В.  
(расшифровка подписи)

*Матюшенкова*  
(подпись)

Матюшенкова Т.В.  
(расшифровка подписи)

Прошито и  
пронумеровано  
30 (тридцать) лист 06  
27.02.2025  
(дата и подпись)

