

# АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ЛСР. Развитие»»

## Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛСР. Развитие» (ОГРН 1197746563970, 115280, город Москва, ул. Автозаводская, дом 22, помещение V, ком. 236 (далее Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2020 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 по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 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 независимы по отношению к Обществу 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 иные 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.

## Прочие сведения

Аудит бухгалтерской отчетности Общества за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, не проводился. Сопоставимые показатели не были проаудированы.

## Ответственность руководства Общества 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 Обществом 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 Общество, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

## 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 выпуске 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 выполняем следующее:

1) 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;

2) 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 Общества;

3) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Общества, и соответствующего раскрытия информации;

4) делаем вывод о правомерности применения руководством Общества 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 Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

5) 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 руководством Общества, доводя до его 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.

Генеральный директор

Аудиторская организация:

общество с ограниченной ответственностью «Аудит-сервис СПб»,

ОГРН 1147847556592,

190068, Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 2, корпус 2, литера Б, пом.4.1 (304),

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,

ОРНЗ 11606064748



В.В. Седова

22 марта 2021 года

## БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2020 г.

Организация:

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Деятельность заказчика-застройщика,  
генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности

ООО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

Местонахождение (адрес) 115280 г. Москва, ул. Автозаводская, д. 22, эт. 2, пом. V, ком. 236

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному  
аудиту

да

Наименование аудиторской организации

ООО "Аудит-сервис СПБ"

Идентификационный номер налогоплательщика

аудиторской организации

Основной государственный регистрационный номер

аудиторской организации

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКФС/ОКФС

по ОКЕИ

КОДЫ

0710001

31 | 12 | 2020

41549382

9725020924

71.12.2

12300/16

384

ИНН

7838031176

ОГРН

1147847556592

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2020г.	На 31 декабря 2019г.	На 31 декабря 2018г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5100	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200, 5240	Основные средства	1150	106	-	-
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
5301	Финансовые вложения	1170	-	-	-
51010	Отложенные налоговые активы	1180	21	17	-
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	-	1	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>127</b>	<b>18</b>	<b>-</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5400	Запасы, в том числе:	1210	293 299	95 737	-
	<i>сырье, материалы и другие аналогичные ценности</i>	<i>12101</i>	<i>32</i>	<i>7</i>	<i>-</i>
	<i>затраты в незавершенном производстве</i>	<i>12102</i>	<i>225 165</i>	<i>27 995</i>	<i>-</i>
	<i>в т.ч. по объектам долевого строительства</i>	<i>121021</i>	<i>225 165</i>	<i>27 995</i>	<i>-</i>
	<i>в т.ч. г.Москва</i>	<i>1210211</i>	<i>109 712</i>	<i>400</i>	<i>-</i>
	<i>Московская область</i>	<i>1210212</i>	<i>115 453</i>	<i>27 595</i>	<i>-</i>
	<i>земельные участки под застройку</i>	<i>12103</i>	<i>68 077</i>	<i>67 735</i>	<i>-</i>
	<i>расходы будущих периодов</i>	<i>12104</i>	<i>25</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5501, 5510	Дебиторская задолженность в том числе:	1230	1 106 433	1 122	-
	<i>краткосрочная задолженность покупателей</i>	<i>12301</i>	<i>171</i>	<i>149</i>	<i>-</i>
	<i>краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	<i>12302</i>	<i>1 015 777</i>	<i>602</i>	<i>-</i>
	<i>задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	<i>12303</i>	<i>90 106</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>в т.ч. Московская область</i>	<i>123031</i>	<i>90 106</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>прочая краткосрочная задолженность</i>	<i>12303</i>	<i>379</i>	<i>371</i>	<i>-</i>
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	929	117	-
5470	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>1 400 661</b>	<b>96 976</b>	<b>-</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>1 400 788</b>	<b>96 994</b>	<b>-</b>

Показатели <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2020г.	На 31 декабря 2019г.	На 31 декабря 2018г.
<b>ПАССИВ</b>					
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	500	500	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	633	(69)	-
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>1 133</b>	<b>431</b>	<b>-</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ обязательства</b>					
5592, 5591	Заемные средства в том числе:	1410	1 230 445	68 500	-
5591	займы	14101	1 137 908	68 500	-
	задолженность по процентам по кредитам и займам	14103	92 537	-	-
51020	Отложенные налоговые обязательства	1420	21	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства, в том числе:	1450	90 106	-	-
	средства дольщиков	14501	90 106	-	-
	в т.ч. Московская область	145011	90 106	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>1 320 572</b>	<b>68 500</b>	<b>-</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ обязательства</b>					
5592	Заемные средства, в том числе:	1510	-	400	-
5499	задолженность по процентам по кредитам и займам	15101	-	400	-
5551, 5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	79 080	27 662	-
	поставщики и подрядчики	15201	7 053	27 608	-
	задолженность по налогам и сборам	15202	227	54	-
	прочие кредиторы	15203	71 800	-	-
	в т.ч. по договору осуществления функций технического заказчика	152031	59 841	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства, в том числе:	1540	3	1	-
	резерв предстоящей оплаты отпусков	15401	3	1	-
5575	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>79 083</b>	<b>28 063</b>	<b>-</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>1 400 788</b>	<b>96 994</b>	<b>-</b>

Руководитель \_\_\_\_\_



Косарева Ю.Ю.

Начальник отдела Б и НУ  
направление «Девелопмент»  
ДУиО



Шерстобоева В.М.

по доверенности № 23 от 26.11.2020,  
выдана ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"

18 марта 2021 г.

Гл. специалист отдела Б и НУ направления "Девелопмент" ДУиО \_\_\_\_\_



Бельковец Н.В.



# ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за Январь - Декабрь 2020 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности: ООО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

КОДЫ

0710002

31 | 12 | 2020

41549382

9725020924

71.12.2

12300/16

384

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За Январь - Декабрь 2020г.	За 18 Сентября - 31 Декабря 2019г.
5609	Выручка	2110	-	-
5600	Себестоимость продаж	2120	-	-
	<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	<b>2100</b>	-	-
5600	Коммерческие расходы	2210	-	-
5600	Управленческие расходы	2220	-	(154)
	<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	-	<b>(154)</b>
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5692	Проценты к получению	2320	13	-
5693	Проценты к уплате	2330	-	-
5690	Прочие доходы	2340	1 703	125
5695	Прочие расходы	2350	(838)	(57)
	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>878</b>	<b>(86)</b>
	Налог на прибыль	2410	(230)	17
	<i>в т.ч. текущий налог на прибыль</i>	<i>2411</i>	<i>(159)</i>	<i>-</i>
<i>51010, 51020</i>	<i>в т.ч. отложенный налог на прибыль</i>	<i>2412</i>	<i>(71)</i>	<i>17</i>
	Прочее, в т.ч.	2460	55	-
	<i>списание ОНА, ОНО</i>	<i>2461</i>	<i>55</i>	<i>-</i>
	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>703</b>	<b>(69)</b>
СПРАВОЧНО				
5200	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода <sup>6</sup>	2500	703	(69)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Косарева Ю.Ю.

Начальник отдела Б и НУ

направления «Девелопмент» ДУиО

Шерстобоева В.М.

(подпись)

по доверенности № 23 от 26.11.2020,  
выдана ООО "Специализированный застройщик  
"ЛСР. Развитие"

18 марта 2021 г.

Гл. специалист отдела Б и НУ направления «Девелопмент» ДУиО

Бельковец Н.В.



## ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь - Декабрь 2020 г.

Форма по ОКУД	0710004
Дата (число, месяц, год)	31   12   2020
по ОКПО	41549382
ИНН	9725020924
по ОКВЭД 2	71.12.2
по ОКОПФ/ОКФС	12300/16
по ОКЕИ	384

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности: ООО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

## I. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018г.	3100	-	-	-	-	-	-
За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3120	500	-	-	-	-	500
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3212	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости	3215	500	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(69)	(69)
убыток	3221	x	x	x	x	(69)	(69)
переоценка имущества	3222	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	x	-	-
уменьшения количества акций	3225	-	-	-	-	-	-
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 2019г.	3200	500	-	-	-	(69)	431
За 2020 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	702	702
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	702	702
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличения номинальной стоимости	3315	-	x	-	x	-	x
реорганизации юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
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	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшения количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизации юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2020г.	3300	500	-	-	-	633	1 133

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменение капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					-
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
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	-	-	-	-

Форма 0710004 с.3

## 3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	1 133	431	-

Руководитель

(подпись)

Косарева Ю.И.

(расшифровка подписи)

Начальник отдела Б и НУ направления «Девелопмент» ДУиО

(подпись)

Шерстобоева В.М.  
(расшифровка подписи)по доверенности № 23 от 26.11.2020,  
выдана ООО "Специализированный застройщик "ЛСР.  
Развитие"

18 марта 2021 г.

Гл. специалист отдела Б и НУ направления «Девелопмент» ДУиО

Бельковец Н.В.



## Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2020 г.

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма/форма собственности

Единица измерения:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

ООО / частная

тыс. руб.

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО  
ИНН

по ОКВЭД 2  
по ОКОПФ/ОКФС


по ОКЕИ

Коды	
0710005	Форма по ОКУД
31   12   2020	Дата (число, месяц, год)
41549382	по ОКПО
9725020924	ИНН
71.12.2	по ОКВЭД 2
12300/16	по ОКОПФ/ОКФС
384	по ОКЕИ

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020г.	За Январь - Декабрь 2019г.
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
	Поступления – всего	4110	1 822	-
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	1 685	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	прочие поступления	4119	137	-
	Платежи - всего	4120	(1 070 298)	(68 883)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 046 636)	(66 840)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(92)	(16)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	(156)	-
	налог на добавленную стоимость	4126	(22 612)	(1 615)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(28)	(5)
	прочие платежи	4129	(774)	(407)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 068 476)	(68 883)
	<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
	Поступления – всего	4210	-	-
	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	-	-
	от возврата предоставленных займов	4215	-	-
	от дивидендов и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4216	-	-
	от погашения депозитов, сроком более 90 дней	4217	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи – всего	4220	(120)	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(120)	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	предоставление займов другим лицам	4225	-	-
	на депозиты, сроков более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(120)	-



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020г.	За Январь - Декабрь 2019г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления – всего	4310	1 069 408	69 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 069 408	68 500
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	500
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи – всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг	4323	-	-
на возврат кредитов и займов	4324	-	-
<i>в том числе основной организации</i>	<i>43241</i>	-	-
на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 069 408	69 000
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	812	117
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	117	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	929	117
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель  (подпись)

Косарева Ю. Ю.  
(расшифровка подписи)

Начальник отдела Б и НУ  
направления «Девелопмент» ДУиО

 (подпись)

Шерстобоева В. М.  
(расшифровка подписи)

по доверенности № 23 от 26.11.2020,  
выдана ООО "Специализированный застройщик "ЛСР.  
Развитие"

18 марта 2021 г.

Гл. специалист отдела Б и НУ направления «Девелопмент» ДУиО





Бельковец Н.В.

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

### Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"

за 2020г.

#### 1. Общие вопросы

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

Сокращенное наименование: ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"

Место нахождения общества: Российская Федерация, г.Москва  
Адрес юридического лица: 115280 г.Москва, ул. Автозаводская, д.22, эт.2, пом. V, ком. 236  
Уставный капитал общества составляет: **500** тыс. руб.

Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Дата регистрации Общества 18.09.2019 года

В 2020 году Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

Организация не является членом саморегулируемых организаций.

В 2020 году руководство текущей деятельностью Общества в соответствии с решениями единственного участника б/н от 09.09.2019г. и № 3/2020 от 07.09.2020г. осуществлялось единоличным исполнительным органом: генеральным директором - Косарева Юлия Юрьевна

У организации в 2020г. 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», утв. Приказом Минфина РФ от 6 июля 1999 года №43н.

Средняя численность работающих за отчетный период составила:	<b>1</b>	человек.
Численность работающих на 31 декабря 2020 г.	<b>3</b>	человек.

## 2. Финансовые показатели деятельности

Таблица 2.1 Финансовые показатели деятельности организации

Формула расчёта	На конец года (за отчётный год)	На начало года (за предшеств. год)	Рекомендуемые значения	Примечания
<b>Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)</b>				
капитал и резервы (стр.1300)/ валюта баланса (стр.1700)	0,001	0,004	0,5 - 0,7	Коэффициент концентрации собственного капитала характеризует долю собственности владельцев предприятия в общей сумме авансированных средств. Низкое значение коэффициента связано с привлечением займов для осуществления строительства в 2020г. ЖСК Нахабино Ясное, 5 ПК и развитие проекта по адресу Москва, Ильменский пр., вл. 1, начатых в 2019 г.
<b>Коэффициент финансовой зависимости</b>				
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	1 236,35	225,04	1,4 - 2,0	Коэффициент финансовой зависимости показывает зависимость предприятия от привлеченных средств. В 2020 г. источником средств Общества были в основном заемные средства, объем которых значительно вырос по сравнению с 2019г.
<b>Коэффициент соотношения заемных и собственных средств</b>				
обязательства (стр.1400 + стр.1500)/ капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	1 235,35	224,04	0,7 - 1,0	Коэффициент соотношения заемных и собственных средств показывает, сколько обязательств приходится на рубль собственного капитала. В 2020 г. источником средств Общества были в основном заемные средства, объем которых значительно вырос по сравнению с 2019г.
<b>Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)</b>				
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	17,71	3,46	1,0 - 2,0	Коэффициент текущей ликвидности характеризует способность предприятия погашать краткосрочные обязательства. Коэффициент указывает на незначительную сумму краткосрочных обязательств как в 2019, так и в 2020г.
<b>Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности</b>				
(краткосрочная ДЗ из стр.1230 +фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	12,86	0,04	0,5 - 1,0	Коэффициент указывает на незначительную сумму краткосрочных обязательств как в 2019, так и в 2020 году в связи с отсутствием операционной деятельности
<b>Коэффициент абсолютной ликвидности</b>				
(краткосрочные фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,012	0,004	0,1 - 0,3	Коэффициент абсолютной ликвидности около нулевого значения, что указывает на недостаток средств для погашения краткосрочных обязательств в связи со значительной зависимостью от заемных средств как в 2019, так и в 2020г.
<b>Коэффициент рентабельности основной деятельности</b>				
прибыль от продаж стр.2200 / (загрты стр.2120 +стр.2210 +стр.2220 ОФР)	-	-	0 - 0,30	Коэффициент рентабельности основной деятельности характеризует эффективность использования ресурсов. Коэффициент находится за пределами рекомендуемых значений в связи с отсутствием доходов от основной деятельности
<b>Коэффициент устойчивости экономического роста</b>				
чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал стр.1300 Баланс	0,56	-	0,4 - 0,6	Коэффициент устойчивости экономического роста показывает какими темпами увеличивается собственный капитал за счет финансово-хозяйственной деятельности, а не за счет привлечения дополнительного капитала. В 2020 году Общество получало стабильный доход от прочей деятельности, покрывающий прочие расходы, связи с чем коэффициент попадает в пределы рекомендуемых значений по сравнению с 2019г.

### 3. Бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет организации осуществляется централизованной бухгалтерской службой в лице ООО "ЛСР" по договору № 80-ВУ от 01.10.2019 г.

Инвентаризация имущества, обязательств и ценностей, числящихся за балансом проведена перед составлением годовой бухгалтерской отчетности по состоянию на 31.12.2020г.

По результатам инвентаризации излишки и недостачи не выявлены.

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

Организацией ведется отдельный учёт операций, подлежащих обложению по НДС по различным ставкам (статья 164 НК РФ) и не подлежащих налогообложению (статья 149 НК РФ), а так же отдельный учёт расходов, осуществляемых по операциям, подлежащим обложению НДС и освобождённым от налогообложения (статья 170 НК РФ).

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

#### 3.1.1. Наличие и движение нематериальных активов

В 2020 году у Общества отсутствуют нематериальные активы в собственности

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря	
		2020 г. 4	2019 г. 3
Нематериальные активы, полученные в пользование	5195	29	1
в т.ч. (по ФМБА):			
производственные продукты		29	1

На 31 декабря

2018 г. 5

### 3.2. Основные средства

Организация определяет срок полезного использования объектов основных средств на основании классификации основных средств, установленной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. № 1.

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

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец года		
			первоначальная стоимость 3	накопленная амортизация 4	поступило	выбыло объектов		перевослека	первоначальная стоимость 3	накопленная амортизация 4	
						первоначальная стоимость 3	накопленная амортизация 4				численое амортизации 5
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2020 г. 1	-	( - )	120	( - )	( - )	(14)	-	120	(14)
в т.ч. (по группам):		за 2019 г. 2	-	( - )	-	( - )	( - )	( - )	-	-	( - )
Прочие		за 2020 г. 1	-	( - )	120	( - )	(14)	-	-	120	(14)
		за 2019 г. 2	-	( - )	-	( - )	( - )	( - )	-	-	( - )

### 3.2.2. Прочие внеоборотные активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря	
		2020 г. 4	2019 г. 3
Прочие активы по стр.1190 Баланса, всего:	5295	-	1
в т.ч.			
Прочие (расходы будущих периодов)		-	1

тыс. руб.

На 31 декабря

2018 г. 5

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

В 2020 году у Общества отсутствуют финансовые вложения

#### 3.3.1. Денежные средства и эквиваленты

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (со сроком погашения менее 3 месяцев) высоколиквидные 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.

На 31.12.2020 г. денежные эквиваленты у Общества отсутствуют.

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Получены аккредитивы	Переведены средства на счет эскроу	Отозваны аккредитивы	Остаток от на конец года	В т.ч. выполненные обязательства	Примечания (*)
<b>Общая сумма:</b>		-	24 354	(2 600)	-	21 754	-	
в т.ч. по договорам долевого участия		-	24 354	(2 600)	-	21 754	-	

### 3.3.3. Движение средств дольщиков на счетах эскроу

В 2020 году Общество ведет деятельность по договору участия в долевом строительстве с использованием в расчетах счетов эскроу. Информация о движении денежных средств на открытых в пользу застройщика счетах эскроу для расчетов по договорам долевого участия представлена ниже:

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Вынесены средства на счета эскроу	Раскрыты счета эскроу	Возврат со счетов эскроу	Остаток от на конец года
<b>Общая сумма:</b>		-	13 797	-	-	13 797
в т.ч. по договорам долевого участия		-	13 797	-	-	13 797

### 3.4. Запасы

Организация использует следующие способы оценки материально-производственных запасов по их группам (видам): товары отгруженные отражаются в бухгалтерской отчетности по фактической полной себестоимости; товары, приобретенные для реализации в розницу, оцениваются по стоимости приобретения; оценка материалов при выбытии производится по средней себестоимости; оценка товаров при реализации и ином выбытии производится по средней себестоимости, за исключением объектов недвижимости, оцениваемых при выбытии по себестоимости каждой единицы

### 3.4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец года		величина резерва под снижение стоимости
		На начало года	выбыло	увылков от снижения стоимости	себестоимость и стоимость ВНА	резерв под снижение стоимости	оборот списания между группами (линиями)	
Запасы - всего	за 2020 г. <sup>1</sup>	95 737	(197 664)	(102)	-	-	x	293 299
	за 2019 г. <sup>2</sup>	-	95 802	(65)	-	-	x	95 737
в т.ч.: (группа, вид)	за 2020 г. <sup>1</sup>	7	124	(99)	-	-	-	32
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2019 г. <sup>2</sup>	-	72	(65)	-	-	-	7
товары и незавершенное производство	за 2020 г. <sup>1</sup>	27 995	(197 171)	-	-	(1)	-	225 165
производство	за 2019 г. <sup>2</sup>	-	27 995	-	-	-	-	27 995
земельные участки под застройку	за 2020 г. <sup>1</sup>	67 735	342	-	-	-	-	68 077
расходы будущих периодов	за 2019 г. <sup>2</sup>	-	67 735	-	-	-	-	67 735
	за 2020 г. <sup>1</sup>	-	27	(3)	-	-	-	25
	за 2019 г. <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-

тыс. руб.

0710005 с. 9

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2019 г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 2018 г. <sup>5</sup>
Запасы, находящиеся в залоге по договору, - всего	5445	14 941	-	-
в т.ч. (группа, вид)				
закрыты в незавершенном производстве		14 941	27 500	-

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2019 г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 2018 г. <sup>5</sup>
Расходы будущих периодов в составе запасов	5460	25	-	-
в т.ч. (группа, вид)				
расходы		25	-	-

**3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, заёмные средства**  
**3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						Учитывая по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
			1	2	3	4	5	6			7	8
			учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	результат в результате операций по списанию (сумма долга по списанию)	применяются проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спадение на финансовый результат	исключенные резервы	период из долга в краткосрочную задолженность	учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510	за 2020 г. <sup>1</sup>	1 122	-	1 114 506	-	(9 195)	-	-	-	1 106 433	-
	5530	за 2019 г. <sup>2</sup>	-	-	1 258	-	(136)	-	-	-	1 122	-
в т.ч.:												
покупатели		за 2020 г. <sup>1</sup>	149	-	2 044	-	(2 022)	-	-	-	171	-
		за 2019 г. <sup>2</sup>	-	-	149	-	-	-	-	-	149	-
поставщики		за 2020 г. <sup>1</sup>	602	-	1 022 152	-	(6 977)	-	-	-	1 015 777	-
		за 2019 г. <sup>2</sup>	-	-	700	-	(98)	-	-	-	602	-
заёмщики		за 2020 г. <sup>1</sup>	-	-	90 106	-	-	-	-	-	90 106	-
		за 2019 г. <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
бюджетники		за 2020 г. <sup>1</sup>	371	-	204	-	(196)	-	-	-	379	-
		за 2019 г. <sup>2</sup>	-	-	409	-	(38)	-	-	-	371	-
и т.д.		за 2020 г. <sup>1</sup>	1 122	-	1 114 506	-	(9 195)	-	-	-	1 106 433	-
		за 2019 г. <sup>2</sup>	-	-	1 258	-	(136)	-	-	-	1 122	-
<b>Итого</b>												

У Общества на 31.12.2020 г. отсутствует просроченная дебиторская задолженность.

тыс. руб.

**3.5.2. Наличие и движение кредиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец года	
				1	2	3	4		5
			Остаток на начало года	в результате хозяйственных операций (сумма долга по списанию)	применяются проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спадение на финансовый результат	период из долго- в краткосрочную задолженность	Остаток на конец года
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего:	5551	за 2020 г. <sup>1</sup>	-	90 106	-	-	-	-	90 106
	5571	за 2019 г. <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-
в т.ч. (вкл.)									
средствам владельцев и инвесторам		за 2020 г. <sup>1</sup>	-	90 106	-	-	-	-	90 106
		за 2019 г. <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего:	5560	за 2020 г. <sup>1</sup>	27 662	110 228	-	(58 810)	-	-	79 080
	5580	за 2019 г. <sup>2</sup>	-	95 629	-	(67 967)	-	-	27 662
в т.ч. (вкл.)									
поставщики и подрядчики		за 2020 г. <sup>1</sup>	27 608	36 791	-	(37 346)	-	-	7 053
		за 2019 г. <sup>2</sup>	-	95 460	-	(67 852)	-	-	27 608
заёмщики		за 2020 г. <sup>1</sup>	-	92	-	(92)	-	-	-
		за 2019 г. <sup>2</sup>	-	16	-	(16)	-	-	-
заёмщики персонала организации		за 2020 г. <sup>1</sup>	-	28	-	(28)	-	-	-
		за 2019 г. <sup>2</sup>	-	5	-	(5)	-	-	-
заёмщики по договорам поставки и подрядным работам		за 2020 г. <sup>1</sup>	54	953	-	(780)	-	-	227
		за 2019 г. <sup>2</sup>	-	148	-	(94)	-	-	54
заёмщики от клиентов и партнеров		за 2020 г. <sup>1</sup>	-	72 364	-	(564)	-	-	71 800
		за 2019 г. <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-
и прочие кредиторы		за 2020 г. <sup>1</sup>	27 662	200 334	-	(58 810)	-	-	169 186
		за 2019 г. <sup>2</sup>	-	95 629	-	(67 967)	-	-	27 662
<b>Итого</b>									

На 31.12.2020 у Общества просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

3.5.3. Займные средства и эмитированные долговые бумаги  
С целью финансирования хозяйственной деятельности организация привлекает заемные средства.

Тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец года		
			Поступление	Курсовая разница (положительная "++", отрицательная "--")	Возвращено	Итого	В т.ч. краткосрочные	В т.ч. долгосрочные
Всего заемных средств	5590	68 500	1 069 408	-	-	1 137 908	-	1 137 908
в т.ч.								
Займы полученные	5591	68 500	1 069 408	( - )	( - )	1 137 908	-	1 137 908
Кредиты полученные	5592	-	( - )	( - )	( - )	-	-	-
Займы средства, доступные по условиям договоров	5594	2 061 500	507 004	( - )	( 1 069 408 )	1 499 096	-	1 499 096
Кредиты, предоставленные по сравнению с условиями кредитного договора		-	507 004	( - )	( - )	507 004	-	507 004
Займы, предоставленные по сравнению с условиями договора займа		2 061 500	-	( - )	( 1 069 408 )	992 092	-	992 092

Поручительства третьих лиц, не использованные для получения кредита

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.
Всего:	5595	507 400
в т.ч.		
ПАО "Группа ЛСР"		507 400

Проценты по кредитам и займам

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Отнесены на прочие расходы	Включено в состав стоимости активов	Курсовые разницы (положительная "+", отрицательная "-") и корректировки	Уплачено, в т.ч. займов	Остаток на конец года
Проценты по займам	5497	400	-	92 136	-	-	92 536
Итого проценты к уплате:	5499	400	-	92 136	-	-	92 536

3.6. Доходы и расходы

3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

В Обществе применяется методология начисления выручки при наличии условий для ее признания в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99) и учетной политикой. Доходы от обычных видов деятельности в 2020 г. отсутствуют

3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

Управленческие расходы учитываются на сч.26 "Общехозяйственные расходы (подлежащие распределению)" без распределения по объектам строительства. По завершении расчетного периода (месяца) расходы, накопленные на сч. 26 распределяются пропорционально: затратам на строительство, учтенным на сч. 08.33.1 (распределение на сч. 08.33.2).

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2020 г.	2019 г.	Изменение	Комментарий к изменению
Материальные затраты	5610	-	144	(144)	В связи с отсутствием в 2020г. доходов от основной деятельности и текущим строительством ЖОС Нахабино, жилищные дома 1, 2, 3 из общехозяйственных расходов капитализируются на сч. 08.33.2
Расходы на оплату труда	5620	-	7	(7)	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	2	(2)	-
Прочие затраты	5680	-	1	(1)	-
Итого по элементам	5690	-	154	(154)	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	154	(154)	-

Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы

В отчетном году организация не осуществляла мероприятия природоохранного назначения.



тыс. руб.

Наименование показателя	2020 г. 1		2019 г. 1	
	Код			
Проценты к получению	5692	13		-
Арендная плата к получению		1 703		125
<b>Итого:</b>	<b>5690</b>	<b>1 716</b>		<b>125</b>

тыс. руб.

Наименование показателя	2020 г. 1		2019 г. 2	
	Код			
По оплате банковских услуг		27		15
Убытки прошлых лет		273		-
Налоги, госпошлины		538		42
<b>Итого:</b>	<b>5695</b>	<b>838</b>		<b>57</b>

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Прирост	Погашено	Списано как взысканная сумма	Остаток от на конец года	
						1	3
Оценочные обязательства	5700		10	(8)	-		3
в т.ч. резервы на предоставление оплаты отпусков	5701		10	(8)	-		3

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря		Среднемесячная величина на отчетный период
		2020 г. 4	2018 г. 5	
Полученные - всего	5800	2 028 128	2 028 128	-
в т.ч. (вс):				
полученная в залог недвижимости (дог. ипотеки от 19.12.2019г. (залог недвижим имущество Ильинский ад.1)		2 028 128	2 028 128	-
<b>Выданные - всего</b>	<b>5810</b>	<b>1 030 598</b>	<b>27 500</b>	-
в т.ч. (вс):				
выданные поручительства в т.ч. суррогатные:		1 030 598	27 500	-
Решение Коллегии Д.У.ЗПИФ недвижимости Второго СХО		1 015 657	-	-
материально-производственные запасы, переданные под залог дог ипотеки (залога) земельного участка № 203500/0107-7.10 от 19.10.2020г.		14 941	27 500	-
				31.12.2021
				18.01.2023

Земельный участок в составе незавершенного строительства, переданный в залог АО "Российский Сельскохозяйственный банк" по договору №203500/0107-7.10 об ипотеке (залоге) земельного участка от 19.10.2020г. передан АО "Российский Сельскохозяйственный банк" с возможностью его использования для ведения обычной деятельности Общества.

#### 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:  
176 тыс. руб.

Разница между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью 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.

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

Наименование показателя	Код	2020 г., тыс. руб.		2019 г., тыс. руб.	
		Разницы	ПНР (ПНД)	Разницы	ПНР (ПНД)
1	2	3	4	5	6
Постоянные налоговые разницы и ПНР (ПНД) за период	51001	275	55	-	-

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

Наименование показателя	Код	2020 г., тыс. руб.		2019 г., тыс. руб.	
		Разницы	Активы / обязательства	Разницы	Активы / обязательства
1	2	3	4	5	6
Временные налогооблагаемые разницы и ОНО за период	51002	(105)	(21)	-	-
Временные вычитаемые разницы и ОНА за период	51003	(250)	(50)	85	17
Отложенный налог на прибыль за период	51004	X	(71)	X	17

Примечание. Знак разницы, актива и обязательства совпадает со знаком в отчёте о финансовых результатах, отложенный налог на прибыль это суммарное изменение ОНА и ОНО.

В настоящем разделе раскрывается состав строки 1180 «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса по видам разниц.

#### Раскрытие отложенных налоговых активов (ОНА)

тыс.руб.

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНА	Код	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Налоговый убыток по данным налоговой декларации, подлежащий переносу на будущее, по ст 283 НК РФ	1	-	17	-
Основные средства кроме лизинга (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	2	21	-	-
ИТОГО:	51010	21	17	-

В настоящем разделе раскрывается состав строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса по видам разниц.

**Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)**

тыс.руб.

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНО	Код	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Основные средства кроме лизингового имущества (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	1	21	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>51020</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**5. Чистые активы**

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

тыс.руб.

Наименование показателя	Код	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Уставный капитал	51101	500	500	-
Чистые активы	51102	1 133	431	-

## 6. Информация о связанных сторонах

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

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

Таблица 6.1.1. Доля участия контролирующих лиц

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, %	
			31.12.2020	
1	ПАО "Группа ЛСР"	Основное общество	100,000%	
2	Молчанов Андрей Юрьевич	Бенефициарный владелец	50,330%	

В 2020г. операции с бенефициарным владельцем не осуществлялись.  
 Финансовые вложения в контролирующие лица на 31.12.20 отсутствуют.

Таблица 6.1.2. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	31.12.2020	Срок погашения по договору	31.12.2019	
		тыс. руб.		тыс. руб.	
Займы полученные					
Договор:	07-ЛЗ/2019 от 20.11.19г.	ПАО "Группа ЛСР"	1 090 540	29.12.2023	68 500
Договор:	09-ЛЗ/2019 от 21.11.19г.	ПАО "Группа ЛСР"	47 368	29.12.2023	-
		<b>ИТОГО:</b>	<b>1 137 908</b>		<b>68 500</b>

Таблица 6.1.3. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2020	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2019
		тыс. руб.			тыс. руб.
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	92 537	92 537	-	400
	<b>ИТОГО:</b>	<b>92 537</b>	<b>92 537</b>	<b>-</b>	<b>400</b>

### 6.2. Лица, контролируемые организацией

У Общества в 2020 году отсутствуют лица, контролируемые организацией

### 6.3. Лица, входящие в Группу ЛСР

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

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

Таблица 6.3.1. Предприятия Группы ЛСР

№	Связанная сторона
1	АО "ЛСР. Недвижимость-М"
2	ООО "ЛСР"

Таблица 6.3.2. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2020 г.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	2019 г.
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	100	-	100	25
	АО "ЛСР. Недвижимость-М"	80 368	-	80 368	27 579
	<b>ИТОГО:</b>	<b>80 468</b>	<b>-</b>	<b>80 468</b>	<b>27 604</b>

Таблица 6.3.3. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2020	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2019
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "ЛСР. Недвижимость-М"	78 705	-	78 705	27 595
	<b>ИТОГО:</b>	<b>78 705</b>	<b>-</b>	<b>78 705</b>	<b>27 595</b>

### 6.4. Связанные стороны через акционеров

Операций по данной группе компаний в 2020 г не было.

### 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. Основной управленческий персонал

№	Связанная сторона	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения	104
<b>ВСЕГО:</b>		<b>104</b>

## 7. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности

Общую ответственность за создание системы управления рисками в Обществе и контроль за её эффективностью несёт руководство Общества.

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.

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 своевременного принятия управленческих решений в связи с изменениями рыночных условий, влияющих на хозяйственную деятельность Общества.

### Общая информация о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности Общества

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

#### 7.1. Финансовые риски:

**7.1.1. 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.

**7.1.2. 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).

**7.1.3. 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.

#### 7.2. Иные виды рисков:

**7.2.1. Правовые риски** связаны с изменением в основном валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства.

**7.2.2. Страновые и региональные риски** связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионах, в которых организация осуществляет обычную деятельность.

**7.2.3. Репутационный риск** связан с уменьшением числа заказчиков Общества вследствие негативного представления в средствах массовой информации о качестве реализуемой им продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участии в ценовом сговоре и т.п.

#### 7.1.1. РЫНОЧНЫЙ РИСК

Общество не имеет обязательств в валюте.

Общество анализирует подверженность к следующим видам рыночных рисков :

- риск изменения процентной ставки.

Общество анализирует подверженность риску изменения процентной ставки только в той степени, в которой он может оказать влияние на величину чистой прибыли Общества в результате серьезных изменений рыночной конъюнктуры, в том числе в результате инфляции.

##### 7.1.1.1. Риск изменения процентной ставки

Изменения ставок процента оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента).

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 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.

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

#### 7.1.2.1. Торговая дебиторская задолженность

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

Наименование показателя	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2020 г.	на 31.12.2019 г.
Торговая дебиторская задолженность	171	149

Из общей балансовой стоимости дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2020 года, на долю наиболее значительного покупателя ООО "Реал Эстейт Кэпитал" УК Д.У.ЗПИФ недвижимости Второй приходится 171 тыс.руб.

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

Наименование показателя	на 31.12.2020г. (тыс. руб.)	Обесценение на 31.12.2020г. (тыс.руб.)	на 31.12.2019г. (тыс.руб.)	Обесценение на 31.12.2019г. (тыс.руб.)
Не просроченная	1 106 433	-	1 122	-
<b>ИТОГО</b>	<b>1 106 433</b>	<b>-</b>	<b>1 122</b>	<b>-</b>

Общество в 2020 году не создает резерв от обесценения дебиторской задолженности.

#### 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 затруднений 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.

Руководство полагает, что в чрезвычайной ситуации при возникновении острой потребности в ликвидных средствах, Общество сможет привлечь необходимое финансирование, в том числе в виде банковских кредитов.

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.	По договору	Менее одного года	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Кредиторская задолженность		79 080	-	-	79 080
		79 080	-	-	79 080

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

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

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

### 7.2.1. ПРАВОВЫЕ РИСКИ

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

##### • с изменением налогового законодательства:

Налоговая политика в отношении деятельности, осуществляемой Обществом в Российской Федерации, по мнению Общества, характеризуется стабильностью и последовательностью по налогам и сборам в бюджеты 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 2020 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.

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 акционерного общества, не способно существенно повлиять на результаты его деятельности.

### 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).

Регион, в котором Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, не является удаленным и труднодоступным. Влияние указанных рисков на деятельность Общества применительно к Российской Федерации и региону его деятельности оценивается как незначительное.

Общество предпринимает все необходимые меры для минимизации в своей деятельности риска негативных последствий, связанных с распространением коронавирусной инфекции COVID-19.

Среди основных мер: обеспечены безопасные условия труда; организованы дистанционные методы работы, в т.ч. увеличивается объем электронной регистрации сделок, осуществляется регулярный мониторинг ситуации, обеспечивается доступ к информации для сотрудников, поддерживается эффективное взаимодействие с контрагентами.

### 7.2.3. Репутационные риски

Репутационный риск наступает вследствие негативного представления о финансовом положении Общества.

Обществом по итогам отчетного года получена незначительная прибыль от прочей деятельности.

Общество планирует в дальнейшем получение прибыли по окончании реализации проектов по строительству многоквартирных жилых домов (ЖК Нахабино, корп. 1, 2, 3).

## 8. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

## 9. Информация по прекращаемой деятельности

Общество не имело в отчетном году прекращаемой деятельности.

## 10. Условные обязательства и условные активы

В деятельности общества не возникли условные обязательства и условные активы, за исключением поручительств, выданных лицам, информация о которых раскрыта в пункте 3.8 раздела 3 Пояснений.

## 11. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

У Общества в 2020 году, ошибки, требующие исправлений в периодах предшествовавших отчетному отсутствуют.

## 12. Изменение оценочных значений

В отчетном году изменений оценочных значений, влияющих на бухгалтерскую отчетность за будущие периоды не было

## 13. Участие в совместной деятельности

В 2020 году Общество совместной деятельности не вело.

Руководитель

(подпись)

Косарева Ю.Ю.

(расшифровка подписи)

Начальник отдела Б и НУ направления  
«Девелопмент» ДУиО

(подпись)

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)



по доверенности № 23 от 26.11.2020,  
выдана ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"

Дата 18 марта 2021 г.

Гл. специалист отдела Б и НУ направления «Девелопмент» ДУиО

Бельковец Н.В.



Прошито и пронумеровано 24

Владимир Чернышев лист 2

22.03.2021  
(Дата и подпись)



*[Handwritten signature]*