

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**Участнику 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) (далее Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 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 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 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 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 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 Общества 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 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 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.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606079803)

Е. С. Бериславская

Генеральный директор (ОРНЗ 21606079882)

В. В. Седова

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

27 апреля 2022 года



БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2021 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.У, 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

КОДЫ

0710001

Дата (число, месяц, год)

31 | 12 | 2021

по ОКПО

41549382

ИНН

9725020924

по ОКВЭД 2

71.12.2

по ОКФС/ОКФЧ

12300/16

по ОКВИ

384

ИНН

7838031176

ОГРН

1147847556592

Повсепени	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5100	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200, 5240	Основные средства	1150	881	106	-
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
5301	Финансовые вложения	1170	-	-	-
51010	Отложенные налоговые активы	1180	74	21	17
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	1
	Итого по разделу I	1100	955	127	18
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы, в том числе:	1210	5 079 532	293 299	95 737
	<i>сырье, материалы и другие аналогичные ценности</i>	<i>12101</i>	<i>81</i>	<i>32</i>	<i>7</i>
	<i>затраты в незавершенном производстве</i>	<i>12102</i>	<i>1 435 543</i>	<i>225 165</i>	<i>27 995</i>
	<i>в т.ч. по объектам долевого строительства</i>	<i>121021</i>	<i>1 381 952</i>	<i>225 165</i>	<i>27 995</i>
	<i>в т.ч. г. Москва</i>	<i>1210211</i>	<i>941 868</i>	<i>109 712</i>	<i>400</i>
	<i>Московская область</i>	<i>1210212</i>	<i>440 084</i>	<i>115 453</i>	<i>27 595</i>
	<i>земельные участки под застройку</i>	<i>12103</i>	<i>3 643 907</i>	<i>68 077</i>	<i>67 735</i>
	<i>расходы будущих периодов</i>	<i>12104</i>	<i>1</i>	<i>25</i>	<i>-</i>
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5501, 5510	Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	769 916	1 106 433	1 122
	<i>краткосрочная задолженность покупателей</i>	<i>12301</i>	<i>-</i>	<i>171</i>	<i>149</i>
	<i>краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	<i>12302</i>	<i>1 291</i>	<i>1 015 777</i>	<i>602</i>
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	<i>123021</i>	<i>1 291</i>	<i>1 015 777</i>	<i>602</i>
	<i>задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	<i>12303</i>	<i>768 352</i>	<i>90 106</i>	<i>-</i>
	<i>в т.ч. Московская область</i>	<i>123031</i>	<i>768 352</i>	<i>90 106</i>	<i>-</i>
	<i>прочая краткосрочная задолженность</i>	<i>12304</i>	<i>273</i>	<i>379</i>	<i>371</i>
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	546	929	117
5470	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	5 849 994	1 400 661	96 976
	БАЛАНС	1600	5 850 949	1 400 788	96 994

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	500	500	500
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)	1370	881	633	(69)
	Итого по разделу III	1300	1 381	1 133	431
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ обязательства				
5592, 5591	Заемные средства, в том числе:	1410	2 952 882	1 230 445	68 500
5592	<i>банковские кредиты</i>	<i>14101</i>	<i>2 645 369</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
5591	<i>займы</i>	<i>14102</i>	<i>132 894</i>	<i>1 137 908</i>	<i>68 500</i>
	<i>задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	<i>14103</i>	<i>174 619</i>	<i>92 537</i>	<i>-</i>
51020	Отложенные налоговые обязательства	1420	74	21	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства, в том числе:	1440	1 900 000	90 106	-
	<i>средства дольщиков</i>	<i>14401</i>	<i>-</i>	<i>90 106</i>	<i>-</i>
	<i>в т.ч. Московская область</i>	<i>144011</i>	<i>-</i>	<i>90 106</i>	<i>-</i>
	<i>поставщики и подрядчики</i>	<i>14402</i>	<i>1 900 000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	Итого по разделу IV	1400	4 852 956	1 320 572	68 500
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ обязательства				
5592	Заемные средства, в том числе:	1510	20	-	400
5499	<i>задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	<i>15101</i>	<i>20</i>	<i>-</i>	<i>400</i>
5551, 5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	228 231	79 080	27 662
	<i>поставщики и подрядчики</i>	<i>15201</i>	<i>125 032</i>	<i>7 053</i>	<i>27 608</i>
	<i>задолженность по налогам и сборам</i>	<i>15202</i>	<i>510</i>	<i>227</i>	<i>54</i>
	<i>прочие кредиторы</i>	<i>15203</i>	<i>102 689</i>	<i>71 800</i>	<i>-</i>
	<i>в т.ч. по договору осуществления функций технического заказчика</i>	<i>152031</i>	<i>60 304</i>	<i>59 841</i>	<i>-</i>
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства, в том числе:	1540	9	3	1
	<i>резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	<i>15401</i>	<i>9</i>	<i>3</i>	<i>1</i>
5575	Прочие обязательства, в том числе:	1550	768 352	-	-
	<i>средства дольщиков</i>	<i>15501</i>	<i>768 352</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>в т.ч. Московская область</i>	<i>155011</i>	<i>768 352</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	Итого по разделу V	1500	996 612	79 083	28 063
	БАЛАНС	1700	5 850 949	1 400 788	96 994

Руководитель _____



Косарева Ю.Ю.

Начальник отдела Б и НУ
направления «Девелопмент»
ДУиО


(подпись)

Шерстобоева В.М.

по доверенности № 21 от 22.12.2021 г.,
выдана ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Развитие»

25 марта 2022 г.

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



Ткаченко И.А.

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за январь-декабрь 2021 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

КОДЫ
0710002
31 12 2021
44085606
9725032380
71.12.2
12300/16
384

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности:

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

ООО частная по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя ²	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
5609	Выручка	2110	-	-
5600	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
5600	Коммерческие расходы	2210	-	-
5600	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
5691	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5692	Проценты к получению	2320	5	13
5693	Проценты к уплате	2330	-	-
5690	Прочие доходы	2340	682	1 703
5695	Прочие расходы	2350	(367)	(838)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	320	878
	Налог на прибыль	2410	(73)	(230)
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(73)	(159)
51010, 51020	в т.ч. отложенный налог на прибыль	2412	-	(71)
	Прочее, в т.ч.	2460	-	55
\	<i>списание ОНА, ОНО</i>	2463	-	55
	Чистая прибыль (убыток)	2400	247	703
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	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	247	703
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный директор



Косарева Ю.Ю.

Начальник отдела БИУ направления "Девелопмент" ДУиО

Шерстобоева В.М.

по доверенности № 21 от 22.12.2021г.,
выдана ООО "Специализированный
застройщик "ЛСР. Развитие"

25 марта 2022 г.

Главный специалист отдела БИУ направления "Девелопмент" ДУиО

Ткаченко И.А.

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь - Декабрь 2021 г.

Форма по ОКУД 0710004

Дата (число, месяц, год) 31 | 12 | 2021

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

по ОКПО 41549382

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН 9725020924

Вид экономической

по ОКВЭД 2 71.12.2

деятельности:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности:

ООО / частная по ОКOPФ/OKFC 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 2019г.	3100	500	-	-	-	(69)	431
За 2020 г.							
Увеличение капитала - всего:	3120	-	-	-	-	702	702
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	702	702
переоценка имущества	3212	x	x		x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
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	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 2020г.	3200	500	-	-	-	633	1 133
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	248	248
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	248	248
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 2021г.	3300	500	-	-	-	881	1 381

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

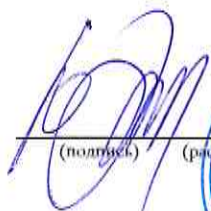
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменение капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					-
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:		-	-	-	-
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением 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	-	-	-	-

Форма 0710004 с.3

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	1 381	1 133	431

Руководитель



(подпись)



Начальник отдела Б и НУ направления «Девелопмент» ДУиО

по доверенности № 21 от 22.12.2021г.,
выдана ООО «Специализированный застройщик "ЛСР.
Развитие"»


(подпись)

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

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



Ткаченко И.А.

Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный

застройщик "ЛСР. Развитие"

Идентификационный номер налогоплательщика

Деятельность заказчика-застройщика, генерального

подрядчика

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма/форм 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 2021
41549382
9725020924
71.12.2
12300/16
384

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь, 2021г.	За Январь - Декабрь, 2020г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	825	1 822
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	825	1 685
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	прочие поступления	4119	-	137
	Платежи - всего	4120	(1 640 824)	(1 070 298)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 323 999)	(1 046 636)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(128)	(92)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(51 629)	-
	налога на прибыль организаций	4124	(82)	(156)
	налог на добавленную стоимость	4126	(262 875)	(22 612)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(39)	(28)
	прочие платежи	4129	(2 072)	(774)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 639 999)	(1 068 476)
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	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	(743)	(120)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(743)	(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	(743)	(120)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021г.	За Январь - Декабрь 2020г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления – всего	4310	3 504 794	1 069 408
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 504 789	1 069 408
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других	4314	-	-
прочие поступления	4319	5	-
Платежи – всего	4320	(1 864 435)	-
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	(1 864 435)	-
на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 640 359	1 069 408
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(383)	812
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	929	117
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	546	929
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)



Косарева Ю.Ю.
(подпись)

Начальник отдела Б и НУ
направления «Девелопмент» ДУиО

(подпись)

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

по доверенности № 21 от 22.10.2021г.,
выдана ООО "Специализированный застройщик "ЛСР.
Развитие"

25 марта 2022 г.

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

Ткаченко И.А.

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

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

за 2021 г.

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.

Единственным участником Общества является ПАО "Группа ЛСР".

В 2021 году Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

Организация не является членом саморегулируемых организаций.

В 2021 году руководство текущей деятельностью Общества в соответствии с решением единственного участника № 3/2020 от 07.09.2020г. осуществлялось единоличным исполнительным органом.

Управление осуществлял: генеральный директор Косарева Юлия Юрьевна.

У организации не было обособленных подразделений в 2021г.

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: **0,3** человек.

Численность работающих на 31 декабря 2021 года **7** человек.

В 2021 году Общество осуществляло реализацию проектов строительства многоквартирных жилых домов ЖК "Нахабино Ясное " по адресу: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павлово-Слободское, в районе д. Черная, ("Жилые дома 1,2,3 на земельном участке с кадастровым номером 50:08:005020462081") с привлечением средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Разрешение на строительство от 01.04.2020 г. № RU50-8-15645-2020. Получение разрешения на ввод объектов в эксплуатацию планируется в 2022 году.

Также в течение 2021 года Общество в целях реализации проекта строительства "Ильменский пр-д, вл.1, 4" осуществляло подготовку к строительству многоквартирных жилых домов по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, вл. 1, вл. 4. в рамках Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

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 (от и до)		Примечания
Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)					
капитал и резервы (стр.1300)/ валюта баланса (стр.1700)	0,0002	0,0008	0,5	0,7	Зависимость от заемных источников высокая. Низкое значение коэффициента связано с привлечением займов для осуществления строительства в 2021г. ЖК Нахабино Ясное и развитием проекта по адресу Москва, Ильменский пр., вл. 1, вл. 4, начаты в 2019 г.
Коэффициент финансовой зависимости					
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	4 236,75	1 236,35	1,4	2,0	Коэффициент финансовой зависимости показывает зависимость предприятия от привлеченных средств. В 2021 г. источником средств Общества были в основном заемные средства, объем которых значительно вырос по сравнению с 2020г.
Коэффициент соотношения заемных и собственных средств					
обязательства (стр.1400 + стр.1500)/ капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	4 235,75	1 235,35	0,7	1,0	Размер обязательств на рубль собственного капитала превышает рекомендуемые значения. Зависимость от привлеченных ресурсов усилилась в отчётном году.
Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)					
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	5,87	17,71	1,0	2,0	Предприятие способно погасить текущие обязательства за счёт текущих активов. Коэффициент снизился в отчётном году.
Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности					
(краткосрочная ДЗ из стр.1230 +фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,002	12,86	0,5	1,0	Способность предприятия погасить немедленно текущие обязательства за счёт средств на счетах и поступлений по расчетам с дебиторами ниже рекомендуемого значения. Коэффициент снизился в отчётном году.
Коэффициент абсолютной ликвидности					
(краткосрочные фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,001	0,012	0,3	1,0	Способность предприятия погасить немедленно краткосрочные обязательства за счёт средств на счетах и финансовых вложений ниже рекомендуемого значения. Коэффициент снизился в отчётном году.
Коэффициент рентабельности основной деятельности					
прибыль от продаж стр.2200 / (загрты стр.2120 +стр.2210 +стр.2220 ОФР)	-	-	0,0	0,3	Коэффициент рентабельности основной деятельности характеризует эффективность использования ресурсов. Коэффициент находится за пределами рекомендуемых значений в связи с отсутствием доходов от основной деятельности.

Коэффициент устойчивости экономического роста					
чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал стр.1300 Баланс	0,64	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 -2021 году Общество получало доход от прочей деятельности, покрывающий прочие расходы. Финансово-хозяйственная деятельность обеспечивает экономический рост.

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 31.12.2021г.

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).

ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н, применяется, начиная с отчетности за 2021 год. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 «Запасы отражаются перспективно.

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

3.1.1. Наличие и движение нематериальных активов

В 2021 году у Общества отсутствуют нематериальные активы в собственности

Наименование показателя	Код	тыс. руб.		
		На 31 декабря 2021 г. ⁴	На 31 декабря 2020 г. ²	На 31 декабря 2019 г. ⁵
Нематериальные активы, полученные в пользование	5195	-	29	-
в т.ч. (код НМА):				
произвольные продукты	0	0	29	1

тыс. руб.

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.

3.2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец года				
			На начало года		Изменения за период		На конец года				
			первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁵	поступило	выбыло объектов	ликвидация ⁶	переоценка	первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁴	ликвидация ⁵
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021 г. ¹	120	(14)	879	(-)	(-)	(104)	(-)	999	(118)
в т.ч. (по группам):											
Здания и сооружения		за 2021 г. ¹	-	(-)	94	(-)	(-)	(8)	(-)	94	(8)
		за 2020 г. ²	-	(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)	-	(-)
Машины и оборудование		за 2021 г. ¹	-	(-)	723	(-)	(-)	(61)	(-)	723	(61)
		за 2020 г. ²	-	(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)	-	(-)
Прочие		за 2021 г. ¹	120	(14)	62	(-)	(-)	(35)	(-)	182	(49)
		за 2020 г. ²	-	(-)	120	(-)	(-)	(14)	(-)	120	(14)

тыс. руб.

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

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		2021 г. ¹	2020 г. ²
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	62	-
в т.ч.:			
Прочие		62	-

тыс. руб.

3.2.3. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2021 г. ⁴	На 31 декабря 2019 г. ⁵
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	495 549	-

тыс. руб.

3.2.4. Прочие внеоборотные активы		тыс. руб.	
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г. 1	На 31 декабря 2019 г. 5
Прочие активы по стр.1190 Баланса, всего:	5295	-	1
в т.ч.			
Прочие (расходы будущих периодов)		-	1

3.3. Финансовые вложения, денежные средства и эквиваленты

В 2021 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 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.

На 31.12.2021 г. денежные эквиваленты у Общества отсутствуют.

3.3.2. В пользу организации открыты аккредитивы

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Получены аккредитивы	Переводы средств на счета эскроу	Отозваны аккредитивы	Остаток от на конец года	В т.ч. выданы обязательства	Примечания (*)
Общая сумма:		21 754	316 276	(337 670)	(-)	360	-	
в т.ч. по договорам долевого участия		21 754	316 276	(337 670)	(-)	360	-	

3.3.3. Движение средств дольщиков на счетах эскроу

В 2021 году Общество ведет деятельность по договорам участия в долевом строительстве с использованием в расчетах счетов эскроу. Информация о движении денежных средств на открытых в пользу застройщика счетах эскроу для расчетов по договорам долевого участия представлена ниже:

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Вынесены средства на счета эскроу	Раскрыты счета эскроу	Возврат со счетов эскроу	Остаток от на конец года	тыс. руб.
Общая сумма:		13 797	678 713	(-)	-	692 510	
в т.ч. по договорам долевого участия		13 797	678 713	(-)	-	692 510	

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 в движении запасов

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец года	
		себестоим.	выдана резерва под снижение стоимости	поступления (менус возврат) и затраты	выбыло	себестоим. и ст-ть ВНА	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборотная часть от группы (по дебету)	себестоим.	выдана резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	5400 за 2021 г. 1	293 299	(-)	8 326 789	(3 540 556)	-	(-)	X	5 079 532	(-)	
в т.ч. (группа, вид)	5420 за 2020 г. 2	95 737	(-)	197 664	(102)	-	(-)	X	293 299	(-)	

сырья, материалы и другие аналогичные ценности	за 2021 г. ¹		за 2020 г. ²		283	(234)	-		-		81	
	32	(-)	7	(-)			(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
затраты в непереработанном производстве	225 165	(-)	1 210 378	(-)	124	(99)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	32
затраты в переработанном производстве	27 995	(-)	197 171	(-)			(1)	(-)	(-)	(-)	(-)	1 435 543
затраты в переработанном производстве	68 077	(-)	7 116 127	(-)		(3 540 297)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	225 165
затраты в переработанном производстве	67 735	(-)	342	(-)			(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	3 643 907
расходы будущих периодов	25	(-)	1	(-)		(25)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	68 077
	-	(-)	27	(-)		(3)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	25

3.4.2. Запасы в залоге тыс. руб. 0710005 с. 9

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г. ⁴		На 31 декабря 2020 г. ²		На 31 декабря 2019 г. ⁵	
		3 420 112	2021 г.	27 500	2020 г.	27 500	2019 г.
Запасы, находящиеся в залоге по договору, - всего	5445	3 420 112		27 500		27 500	
в т.ч. (граждан. вид)		3 420 112		14 941		27 500	

3.4.3. Расходы будущих периодов тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г. ⁴		На 31 декабря 2020 г. ²		На 31 декабря 2019 г. ⁵	
		1	2021 г.	25	2020 г.	-	5
Расходы будущих периодов в составе запасов	5460	1		25		-	
в т.ч. (граждан. вид)		1		25		-	

3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, заёмные средства

3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		в результате выбытия в результате списания долга по оплате «присвоения»	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления*	погашение	Изменения за период		на конец года
			учтена по условиям договора	включена резерва по сомнительным долгам					выбытие	выбытие	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510	за 2021 г. ¹	1 106 433	(-)	1 624 598	(1 961 115)	(-)	(-)	(-)	769 916	(-)
в т.ч.	5530	за 2020 г. ²	1 122	(-)	1 114 506	(9 195)	(-)	(-)	(-)	1 106 433	(-)
покупатели		за 2021 г. ¹	171	(-)	819	(990)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
оплата выданных задолженностей		за 2020 г. ²	149	(-)	2 044	(2 022)	(-)	(-)	(-)	171	(-)
задолженности по договорам		за 2021 г. ¹	1 015 777	(-)	941 163	(1 955 649)	(-)	(-)	(-)	1 291	(-)
прочие		за 2020 г. ²	602	(-)	1 022 152	(6 977)	(-)	(-)	(-)	1 015 777	(-)
задолженности по договорам		за 2021 г. ¹	90 106	(-)	678 246	(-)	(-)	(-)	(-)	768 352	(-)
прочие		за 2020 г. ²	379	(-)	90 106	(-)	(-)	(-)	(-)	90 106	(-)
Итого	5500	за 2021 г. ¹	371	(-)	4 370	(4 476)	(-)	(-)	(-)	273	(-)
	5520	за 2020 г. ²	1 106 433	(-)	1 624 598	(1 961 115)	(-)	(-)	(-)	769 916	(-)
		за 2021 г. ¹	1 122	(-)	1 114 506	(9 195)	(-)	(-)	(-)	1 106 433	(-)

В составе краткосрочной дебиторской задолженности (авансы, выданные поставщикам) авансы на приобретение запасов на 31.12.2021 г. составляют 1291 тыс. руб.

У Общества на 31.12.2021 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	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операциям?)	вспущенные проценты, штрафы и иные начисления*	платежи	списание на финансовый результат*		перенос из долгов в краткосрочную задолженность
			1	2	3	4	5	6	7
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021 г. ¹	90 106	2 578 246	-	(-)	(-)	(768 352)	1 900 000
	5571	за 2020 г. ²	-	90 106	-	(-)	(-)	(-)	90 106
в т.ч. (внд)		за 2021 г. ¹	90 106	678 246	-	(-)	(-)	(768 352)	-
средства дольщиков и инвесторов		за 2020 г. ²	-	90 106	-	(-)	(-)	(-)	90 106
поставщики и подрядчики		за 2021 г. ¹	-	1 900 000	-	(-)	(-)	(-)	1 900 000
		за 2020 г. ²	-	-	-	(-)	(-)	(-)	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021 г. ¹	79 080	2 752 895	-	(2 603 744)	(-)	768 352	996 583
	5580	за 2020 г. ²	27 662	110 228	-	(58 810)	(-)	(-)	79 080
в т.ч. (внд)		за 2021 г. ¹	7 053	2 340 848	-	(2 222 869)	(-)	(-)	125 032
поставщики и подрядчики		за 2020 г. ²	27 608	36 791	-	(57 346)	(-)	(-)	7 053
задолженность перед персоналом организации		за 2021 г. ¹	-	128	-	(128)	(-)	(-)	-
		за 2020 г. ²	-	92	-	(92)	(-)	(-)	-
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		за 2021 г. ¹	-	39	-	(39)	(-)	(-)	-
		за 2020 г. ²	-	28	-	(28)	(-)	(-)	-
задолженность по налогам и сборам		за 2021 г. ¹	227	2 766	-	(2 483)	(-)	(-)	510
		за 2020 г. ²	54	953	-	(780)	(-)	(-)	227
средства дольщиков и инвесторов		за 2021 г. ¹	-	-	-	(-)	(-)	768 352	768 352
		за 2020 г. ²	-	-	-	(-)	(-)	(-)	-
прочие кредиторы		за 2021 г. ¹	71 800	409 114	-	(378 225)	(-)	(-)	102 689
		за 2020 г. ²	-	72 364	-	(564)	(-)	(-)	71 800
Итого	5550	за 2021 г. ¹	169 186	5 331 141	-	(2 603 744)	(-)	(-)	2 896 583
	5570	за 2020 г. ²	27 662	200 334	-	(58 810)	(-)	(-)	169 186

На 31.12.2021 у Общества просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

3.5.3. Займные средства и эмгитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организации привлекает займные средства.

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 займных средств		1 137 908	3 504 790	-	(1 864 435)	2 778 263	-	2 778 263
в т.ч.								
Займы полученные	5591	1 137 908	859 421	(-)	(1 864 435)	132 894	(-)	132 894
Кредиты полученные	5592	-	2 645 369	(-)	(-)	2 645 369	(-)	2 645 369

тыс. руб.

Займы средства, доступные по условиям договора	5394	1 499 096	4 364 435	(3 504 790)	2 358 741	-	2 358 741
Кредиты, недолученные по сравнению с условиями кредитного договора		507 004	2 500 000	(2 643 589)	361 635	-	361 635
Займы, недолученные по сравнению с условиями договора займа		992 092	1 864 435	(859 421)	1 997 106	-	1 997 106

Состав заемных средств по состоянию на 31.12.2021 г.

Наименование кредитора	Реквизиты договора	Лимит по договору	Долг по договору на 31.12.2021 г., тыс. руб.	Срок погашения по договору
АО "Россельхозбанк"	Дог. об открытии кредитной линии от 19.10.20г. №20350000107	507 004	395 314	18.07.2023 г.
АО "Россельхозбанк"	Дог. об открытии кредитной линии от 01.09.21г. №21350000127	2 500 000	2 250 055	28.02.2023 г.
ПАО "Группа ЛСР"	Дог. займа №07-ПЗ-2019 от 20.11.2019 г.	2 000 000	71 985	29.12.2023 г.
ПАО "Группа ЛСР"	Дог. займа №09-ПЗ-2019 от 21.11.2019 г.	130 000	60 929	29.12.2023 г.
Итого:		5 137 004	2 778 263	

ПРОЦЕНТЫ ПО КРЕДИТАМ И ЗАЙМАМ

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Отнесено на прочие расходы	Включено в состав стоимости активов	Курсовые разницы (положительная "-", отрицательная "+") и корректировки	Уплачено, в т.ч. зачетом	тыс. руб.	
							Остаток на конец года	Остаток на начало года
Проценты по займам	5497	92 537	-	82 082	-	-	174 619	
Проценты по кредитам	5498	-	-	51 650	-	(51 630)	20	
Итого проценты к уплате:	5499	92 537	-	133 732	-	(51 630)	174 639	

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 2021 г. отсутствуют

3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

Расходы застройщика, связанные с обеспечением его деятельности, понесенные до получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы», если их нельзя непосредственно отнести к конкретным объектам строительства (группам объектов строительства).

По завершении расчетного периода (месяца) расходы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», распределяются в дебет счета 08.33.2 «Затраты на оказание услуг застройщика (ДДУ)» по каждому объекту строительства пропорционально затратам на строительство, учтенным на счете 08.33.1 «Затраты на строительство (ДДУ)».

Для целей налогообложения все указанные расходы, распределяемые в дебет счета 08.33.2, признаются в составе прямых (п. 1 ст. 318 НК РФ).

Наименование показателя	Код	Изменение		Комментарий к изменению	Тыс. руб.
		2021 г.	2020 г.		
Материальные затраты	5610	-	-	В связи с отсутствием в 2021 г. и 2020 г. доходов от основной деятельности, текущими строительством ЖК «Навигатор», анализе дома 1, 2, 3, и подготовкой к строительству проекта "Камелиевый, вл. 1, вл. 4 все общехозяйственные расходы капитализируются на сч. 08.33.2	
Расходы на оплату труда	5620	-	-	-	
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-	-	
Прочие затраты	5680	-	-	-	
Итого по элементам	5690	-	-	-	
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	-	-	

Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы

В отчетном году организация не осуществляла мероприятий природоохранного назначения.

3.6.3. Прочие доходы

Наименование показателя	Код	2021 г. 1	2020 г. 2	Тыс. руб.
Проценты к получению	5692	5	13	
Арендная плата к получению		682	1 703	
Итого:	5690	687	1 716	

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		2021 г. ¹	2020 г. ¹
По оплате банковских услуг		45	27
Убытки прошлых лет		44	273
Налоги, госпошлины		276	538
Прочее		2	-
Итого:	569\$	367	838

3.7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списание как избыточная сумма	тыс. руб.	
						Остаток от на конец года	
Оценочные обязательства	5700	3	13	(7)	-	9	
в т.ч.: резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	3	13	(7)	-	9	

3.8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	тыс. руб.		Средней величина обязательства на отчетную дату
		На 31 декабря 2021 г. ²	На 31 декабря 2019 г. ⁵	
Полученные - всего	5800	-	2 028 128	2 028 128
в т.ч.: (ваз) полученные в залог недвижимость (лог. ипотеки от 19.12.2019г. (залог недвижим. имущ. Ильменский вл.1)		-	2 028 128	2 028 128
Выданные - всего	5810	-	1 015 657	27 500
в т.ч.: (ваз) выданные поручительства		-	1 015 657	-
в т.ч. сущестельные:				
ООО "Роса Эстейт Кэпитал"		-	1 015 657	-
УКД.У.ЭПИФ недвижимости "Витерод"				
залог прочих активов		3 420 112	14 941	27 500
в т.ч.: (ваз) земельный участок с КН 50:08:0050204:2081 под застройку для реализации проекта "Нахабино", переданный РУХБ в залог по дог. ипотеки (залог) земельного участка № 2035500/0107-7.10 от 19.10.2020г.		14 941	14 941	27 500
				18.07.2023

Здания под снос для реализации проекта "Ильменский, вл. 4", переданные РСХБ в залог по дог. об ипотеке (залоге недвижимости) № 213500/0127-7.1 от 29.12.2021г.		467 818		28.02.2023
Право аренды земельного участка с КН 77-09-0002025-3 для реализации проекта "Ильменский, вл. 4", переданное РСХБ под залог по дог. об ипотеке (залоге недвижимости) № 213500/0127-7.1 от 29.12.2021г.		3 272		28.02.2023
Земельные участки под застройку для реализации проекта "Ильменский, вл. 1", переданные в залог ООО Реал Эстейт Капитал" УК Д.У.ЭПИФ недвижимости "Второй" по дог. купли-продажи б/н от 24.12.2021г.		2 934 081		24.03.2026

Земельный участок с КН 50-08:0050204:2081, переданный в залог АО "Россельхозбанк" по договору №203500/0107-7.10 об ипотеке (залоге) земельного участка от 19.10.2020г. передан с возможностью его использования для ведения обычной деятельности Общества.

Недвижимость передана в залог АО "Россельхозбанк" по договору об ипотеке (залоге недвижимости) № 213500/0127-7.1 от 29.12.2021г. с возможностью ее использования для ведения обычной деятельности. По договору об ипотеке (залоге) недвижимости № 213500/0127-7.1 от 29.12.2021г. с АО «Россельхозбанк» не завершена процедура государственной регистрации выданной ипотеки. Балансовая стоимость заложенного имущества на 31.12.2021 г. составляет 467818 тыс. руб.

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:
64 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	2021 г., тыс. руб.		2020 г., тыс. руб.	
		Разницы	ПНР (ПНД)	Разницы	ПНР (ПНД)
1	2	3	4	5	6
Постоянные налоговые разницы и ПНР (ПНД) за период	51001	44	9	275	55

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

Наименование показателя	Код	2021 г., тыс. руб.		2020 г., тыс. руб.	
		Разницы	Активы / обязательства	Разницы	Активы / обязательства
1	2	3	4	5	6
Временные налогооблагаемые разницы и ОНО за период	51002	(265)	(53)	(105)	(21)
Временные вычитаемые разницы и ОНА за период	51003	265	53	(250)	(50)
Отложенный налог на прибыль за период	51004	X	-	X	(71)

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	2021 г.	2020 г.	2019 г.
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	72	21	-
Резерв на предстоящую оплату отпусков	3	2	-	-
ИТОГО:	51010	74	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	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Основные средства кроме лизингового имущества (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	1	74	21	-
ИТОГО:	51020	74	21	-

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	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Уставный капитал	51101	500	500	500
Чистые активы	51102	1 381	1 133	431

Превышение величины уставного капитала над чистыми активами

69

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, % 31.12.2021 г.
1	ПАО "Группа ЛСР"	Основное общество	100,00%

Бенефициарный владелец через ПАО "Группа ЛСР" - Молчанов Андрей Юрьевич - 55,54 %.

В 2021 году операции с бенефициарным владельцем не осуществлялись.

Финансовые вложения в контролирующие лица на 31.12.2021 г. отсутствуют.

Таблица 6.1.2. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель		Связанная сторона	31.12.2021 г. тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2020 г. тыс. руб.
Займы полученные					
Договор:	07-ЛЗ/2019 от 20.11.19г.	ПАО "Группа ЛСР"	71 965	29.12.2023	1 090 540
Договор:	09-ЛЗ/2019 от 21.11.19г.	ПАО "Группа ЛСР"	60 929	29.12.2023	47 368
		ИТОГО:	132 894		1 137 908

Таблица 6.1.3. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2021 г.	2020 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	82 082	92 136
	ИТОГО:	82 082	92 136

Таблица 6.1.4. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2021г.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2020г.
		тыс. руб.			тыс. руб.
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	174 619	174 619	-	92 537
	ИТОГО:	174 619	174 619	-	92 537

6.2. Лица, контролируемые организацией

У Общества в 2021 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 разделах 6.1. и 6.2.

Таблица 6.3.1. Предприятия Группы ЛСР

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

Таблица 6.3.2. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2021 г. тыс. руб.	2020 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	100	100
	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	21 344	19 533
	АО "А Плюс Эстейт"	965 664	-
	ИТОГО:	987 108	19 633
Прочие расходы	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по возмещаемым расходам)	344 694	60 715

АО "А Плюс Эстейт" (расчеты по возмещаемым расходам)	1 631	-
ИТОГО:	346 325	60 715

Таблица 6.3.3. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2021 г.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2020 г.
		тыс. руб.			тыс. руб.
Прочие расходы	АО "А Плюс Эстейт" (расчеты по возмещаемым расходам)	49	-	49	-
	ИТОГО:	49	-	49	-

Таблица 6.3.4. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2021 г.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2020 г.
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	22 819	-	22 819	6 905
	ИТОГО:	22 819	-	22 819	6 905
Прочие расходы	АО СЗ "ЛСР. Недвижимость-М" (расчеты по возмещаемым расходам)	102 669	-	102 669	71 800
	ИТОГО:	102 669	-	102 669	71 800

6.4. Связанные стороны через акционеров

Операций по данной группе компаний в 2021 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	119
	ВСЕГО:	119

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
- 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 Общества.

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

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 валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства, др.

7.2.2. Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в странах и регионах, в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика, например 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.

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

7.1.1. РЫНОЧНЫЙ РИСК

Общество не имеет обязательств в валюте.

Общество анализирует подверженность к следующим видам рыночных рисков:

- валютный риск;
- риск 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 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 поставщиков по авансам выданным.

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

7.1.2.1. Торговая дебиторская задолженность

Максимальная величина кредитного риска в отношении торговой дебиторской задолженности в разрезе

Наименование показателя	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2021 г.	на 31.12.2020 г.
Внутренние продажи (в пределах РФ)	-	171

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

В тыс.руб.	на 31.12.2021 г.	Обесценение на 31.12.2021 г.	на 31.12.2020 г.	Обесценение на 31.12.2020 г.
Непросроченная	769 916	-	1 106 433	-
ИТОГО:	769 916	-	1 106 433	-

Общество в 2021 году не создает резерв от обесценения дебиторской задолженности.

7.1.2.2. Финансовые вложения

Общество не осуществляет вложения в котируемые на рынке ценные бумаги.

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 (31.12.2021 г.) 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
Обеспеченные банковские кредиты:					
в руб.	№203500/0107 от 19.10.20	-	395 314	-	395 314
в руб.	№213500/0127 от 01.09.21	-	2 250 055	-	2 250 055
Кредиторская задолженность, в руб.		228 231	1 900 000	-	228 231
		228 231	4 545 369	-	2 873 600

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

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

В условиях экономических санкций в отношении РФ и ответными мерами, в том числе в связи с принятием решения ЦБ РФ от 28.02.2022 г. о повышении ключевой ставки до 20% (в течении 2021 года действовала ставка 8,5%) 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. Курсовые разницы в составе Прочих доходов и расходов: влияние на чистую прибыль	Отсутствует
Инфляционный риск	Изменение цены продаж продукции Общества и стоимости производства: влияние на выручку, себестоимость и чистую прибыль.	Умеренная
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 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 2021 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 акционерного 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 31.12.2021 г. Общество не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на его финансово-хозяйственную деятельность.

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

У Общества нет предоставленного им обеспечения по обязательствам третьих лиц. Вероятность наступления риска возможной ответственности по долгам третьих лиц отсутствует.

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 несущественное.

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.

Общество планирует в дальнейшем получение прибыли по окончании реализации проектов по строительству многоквартирных жилых домов ЖК Нахабино ("Жилые дома 1,2,3 на земельном участке с кадастровым номером 50:08:005020462081") и проектов по строительству в г. Москва, Ильменский проезд, вл. 1, вл. 4.

Общество входит в Группу ЛСР, объединяющую предприятия по производству строительных материалов, добыче и переработке нерудных ископаемых, оказанию механизированных услуг, девелопменту и строительству зданий. Длительная и успешная история Группы ЛСР позволяет сохранить доверие покупателей и заказчиков к Обществу.

8. События после отчетной даты

Общество расценивает события, связанные с ростом геополитической напряженности, возникшей в феврале 2022 года, в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В настоящее время руководство Общества анализирует возможное воздействие изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Произошли следующие события, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность:

№	Наименование события после отчетной даты	Денежная оценка, тыс. руб.	Дата события
1	Согласование с Департаментом городского имущества города Москвы платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка с КН 77:09:0002030:12 (Ильменский пр-д, вл. 1) на основании Уведомления ДГИ г. Москвы от 20.01.2022 г. №33-6-13803/22-(0)-1с рассрочкой платежа на 5 лет 6 мес. под 8,5% годовых (Соглашение о рассрочке от 10.02.2022г. № 3-0013/22).	4 625 872,6	10.02.2022 г.
2	Выдача АО "Россельхозбанк" банковской гарантии №GR223500/0002 от 28.01.2022г. для обеспечения выполнения Обществом обязательств перед ДГИ города Москвы по Соглашению о рассрочке от 10.02.2022г. № 3-0013/22 (комиссия банку за выдачу гарантии составляет 1% годовых от предела ответственности АО "Россельхозбанк" по Гарантии).	4 635 601,6	28.01.2022 г.

8.1. Существенная неопределенность

В сложившихся условиях руководство считает, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока. Прогнозировать развитие событий не представляется возможным. Однако руководство оценивает, что обстоятельства, перечисленные в разделе «События после отчетной даты», не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно.

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 2021 году ошибки, требующие исправлений в периодах предшествующих отчетному, отсутствуют.

12. Изменение оценочных значений

В отчётном году изменений оценочных значений не было.

13. Участие в совместной деятельности

В 2021 году Общество совместной деятельности не вело.

Генеральный директор



Косарева Ю.Ю.
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления
"Девелопмент" ДУиО

(подпись)

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

по доверенности № 21 от 22.12.2021г.,
выдана ООО "Специализированный
застройщик "ЛСР. Развитие"

25 марта 2022 г.

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

(подпись)

Ткаченко И.А.
(расшифровка подписи)

Прошито и пронумеровано 29

Формат *указ* лист *об*

27.04.2022 г

(Дата и подпись)

