

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛСР. Ключи» (ОГРН 1206600041570, 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, дом 34, этаж 4, помещение 11 (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

Прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность Общества за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, представлена за первый отчетный год Общества.

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.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого
выпущено аудиторское заключение

Л.А. Исакова

Генеральный директор

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

02 марта 2021 года

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2020 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация:

Общество с ограниченной ответственностью

"Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма/форма собственности

ООО / частная

о коопф/оофс

Единица измерения:

тыс. руб.

по ОКЕИ

Местонахождение (адрес)

Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 34, этаж 4, пом. Ц

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту

ДА

Наименование аудиторской организации

ООО "Аудит-сервис СПб"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН

КОДЫ

0710001

31 | 12 | 2020

45046749

6670494980

71.12.2

12300/16

384

7838031176

1147847556592

Показатели ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5100	Нематериальные активы	1110	-	-	-
5160	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200, 5240	Основные средства, в том числе:	1150	90 876	-	-
	<i>незавершенное строительство объектов для дольщиков и на продажу</i>	11501	90 876	-	-
	<i>в т.ч. за счет средств дольщиков</i>	115011	85 335	-	-
	<i>в т.ч. затраты на оказание услуг застройщика, инфраструктура</i>	115012	5 541	-	-
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
5301	Финансовые вложения	1170	-	-	-
51010	Отложенные налоговые активы	1180	2	-	-
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	23	-	-
	<i>в т.ч. долгосрочные расходы будущих периодов</i>	11901	23	-	-
	Итого по разделу I	1100	90 901	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы, в том числе:	1210	1	-	-
	<i>расходы будущих периодов</i>	12101	1	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5501, 5510	Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	116 578	-	-
	<i>долгосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	12301	9 021	-	-
	<i>краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	12302	1 155	-	-
	<i>задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	12303	106 309	-	-
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	123031	79 930	-	-
	<i>в т.ч. по незарегистрированным договорам</i>	123032	26 379	-	-
	<i>прочая краткосрочная задолженность</i>	12304	93	-	-
	<i>в т.ч. прочая дебиторская задолженность</i>	123062	93	-	-
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	46	-	-
5470	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	116 625	-	-
	БАЛАНС	1600	207 526	-	-

Показатели ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	10	-	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ обязательства:				
5592, 5591	Заемные средства, в том числе:	1410	56 594	-	-
5592	<i>банковские кредиты</i>	14101	15 420	-	-
5591	<i>займы</i>	14102	41 020	-	-
	<i>задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	14103	154	-	-
51020	Отложенные налоговые обязательства	1420	2	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства, в том числе:	1450	106 309	-	-
	<i>средства дольщиков</i>	14501	106 309	-	-
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	145011	79 930	-	-
	<i>в т.ч. по незарегистрированным договорам</i>	145012	26 379	-	-
	Итого по разделу IV	1400	162 905	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ обязательства				
5592, 5593	Заемные средства	1510	-	-	-
5551, 5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	44 603	-	-
	<i>поставщики и подрядчики</i>	15201	44 326	-	-
	<i>задолженность перед персоналом организации</i>	15202	10	-	-
	<i>задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	15203	9	-	-
	<i>задолженность по налогам и сборам</i>	15204	3	-	-
	<i>прочие кредиторы</i>	15205	255	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства, в том числе:	1540	8	-	-
	<i>резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	15401	8	-	-
5575	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	44 611	-	-
	БАЛАНС	1700	207 526	-	-

Руководитель



"26" февраля 2021 г.

Главный специалист отдела БИДУ направления "Девелопмент"

Голубев В.В.

Начальник отдела БИДУ
направления
"Девелопмент"

Шергобоева В.М.

№ 4 от 18 августа 2020 г., выд. ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"

Довжетко Ю.В.

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
за период с 31 Июля 2020 г. по 31 Декабря 2020 г.

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности: ООО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

коды
0710002
31 12 2020
45046749
6670494980
71.12.2
12300/16
384

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За период с 31 Июля 2020 г. по 31 Декабря 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 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	-	-
5693	Проценты к уплате	2330	-	-
5690	Прочие доходы	2340	-	-
5695	Прочие расходы	2350	-	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-	-
51020	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	<i>в т.ч. текущий налог на прибыль</i>	<i>2411</i>	-	-
	<i>в т.ч. отложенный налог на прибыль</i>	<i>2412</i>	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	-
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	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода ⁶	2500	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель:



Голубев В.В.

(подпись)

Начальник отдела БиНУ направления "Девелопмент"

(Handwritten signature)

Шерстобоева В.М.

(подпись)

по доверенности № 4 от 18 августа 2020 г, выд. ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"

"26" февраля 2021 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент"

(Handwritten signature)

Довженко Ю.В.

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА
за период с 31 Июля 2020 г. по 31 Декабря 2020 г.

Организация:

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

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 0710004

Дата (число, месяц, год) 31 | 12 | 2020

по ОКПО 45046749

ИНН 6670494980

по ОКВЭД 2 71.12.2

по ОКОПФ/ОКФС 12300/16

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 2018г. <i>(предыдущий год)</i> За 2019 г.	3100	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3120	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Форма 0710023 с. 2							
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
убыток	3221	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3222	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно	3223	x	x	-	x	-	-
Увеличение номинальной стоимости акций за счет прибыли	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 2019г. <i>(отчетный год)</i> За 2020 г.	3200	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3310	10	-	-	-	-	10
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличения номинальной стоимости акций	3315	10	x	-	x	-	10
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	-	-
увеличение номинальной стоимости акций за счет нераспределенной прибыли прошлых лет	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	10	-	-	-	-	10

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	
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 0710023 с.4

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	10	-	-

Руководитель

(подпись)



Начальник отдела БИНУ
направления "Девелопмент"
Голубев В.В.
(расшифровка подписи)

(подпись)

по доверенности № 4 от 18 августа 2020 г, выд. ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)

"26" февраля 2021 г.

Главный специалист отдела БИНУ направления "Девелопмент"

Довженко Ю.В.

Отчет о движении денежных средств
за период с 31 Июля 2020 г. по 31 Декабря 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности ООО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710005

31 | 12 | 2020

45046749

6670494980

71.12.2

12300/16

384

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За период с 31 Июля 2020 г. по 31 Декабря 2020 г.	За 2019 год
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	-	-
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	налог на добавленную стоимость	4114	-	-
	прочие поступления	4119	-	-
	<i>в том числе: проценты по остатку на расчетном счете</i>	41191	-	-
	Платежи - всего	4120	(56 404)	-
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(46 958)	-
	в связи с оплатой труда работников	4122	(94)	-
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	налог на добавленную стоимость	4126	(9 328)	-
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(24)	-
	прочие платежи	4129	-	-
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(56 404)	-
	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 возврата предоставленных займов	4215	-	-
	от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	от процентов по долговым финансовым вложениям	4214	-	-
	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	-	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	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	-	-

Показатели ¹	Наименование показателя	Код	За период с 31 Июля 2020 г. по 31 Декабря 2020 г.	За 2019 год
	Наименование показателя	Код	За период с 31 Июля 2020 г. по 31 Декабря 2020 г.	За 2019 год
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления – всего	4310	56 450	-
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	56 440	-
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	10	-
	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	-	-
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	56 450	-
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	46	-
5330, 5335, 5340	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	-	-
5330, 5335, 5340	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	46	-
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Голубев В.В.

цифровка подписи

Начальник отдела БИНУ направления
"Development"

Шерстобоева В.М.

(подпись)

расшифровка подписи

по доверенности № 4 от 18 августа 2020 г, вид. ООО
"Специализированный застройщик "ЛСП. Ключи"

"26" февраля 2021 г.

Главный специалист отдела БИНУ направления "Development"

Довженко Ю.В.

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

ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"

за 2020 г.

1. Общие вопросы

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

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

Место нахождения общества: Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 34, этаж 4, пом. 11

Дата регистрации Общества: 31 июля 2020 г.

Уставный капитал общества на 31.12.2020 г. составляет: **10 тыс. руб.**

и состоит из номинальных долей участников: АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал" - 99.99%, ПАО "Группа ЛСР" - 0,01%.

Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

В 2020 году Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

Общество не является членом Саморегулирующих организаций.

В 2020 г. руководство текущей деятельностью в соответствии с протоколом общего собрания учредителей Общества от 24 июля 2020 г. осуществлялось единоличным исполнительным органом: генеральным директором Голубевым Вадимом Валентиновичем.

У Общества 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: **0,2** человек.

Численность внешних совместителей на 31.12.2020 г. **5** человек.

В 2020 г. году произошли следующие события:

Общество заключило договор субаренды земельного участка, для строительства жилого комплекса с маркетинговым названием "Хрустальные ключи".

Получены разрешения на строительство трех многоэтажных жилых домов, строительство осуществляется в соответствии Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 30.12.2020) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", с привлечением средств дольщиков на счета эскроу.

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)	Рекоменд. значения (от и до)		Примечания
Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)					
капитал и резервы (стр.1300)/ валюта баланса (стр.1700)	0,00		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 ЖК Хрустальные ключи
Коэффициент финансовой зависимости					
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	20 752,60		1,4	2,0	Коэффициент финансовой зависимости показывает зависимость предприятия от привлеченных средств. В 2020 г. источником средств Общества были только заемные средства.
Коэффициент соотношения заемных и собственных средств					
обязательства (стр.1400 + стр.1500)/ капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	20 751,60		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 заемные средства.
Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)					
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	2,61		1,0	2,0	Коэффициент текущей ликвидности характеризует способность предприятия погашать краткосрочные обязательства. Коэффициент превышает рекомендуемое значение в связи с отсутствием доходов от основного вида деятельности.
Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности					
(краткосрочная ДЗ из стр.1230 +фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	2,41		0,5	1,0	Коэффициент указывает на значительную сумму краткосрочной дебиторской задолженности в 2020 году в связи с отсутствием доходов от основной деятельности
Коэффициент абсолютной ликвидности					
(краткосрочные фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,00		0,3	1,0	Коэффициент абсолютной ликвидности около нулевого значения, что указывает на недостаток средств для погашения краткосрочных обязательств в связи со значительной зависимостью от заемных средств

Коэффициент рентабельности основной деятельности					
прибыль от продаж стр.2200 / (затраты 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	0,00		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 связи с отсутствием дохода от основной деятельности коэффициент находится за пределами рекомендуемых значений

3. Бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет организации осуществляется централизованной бухгалтерской службой в лице ООО "ЛСР", по договору № 14 от 26.08.2020 г.

Инвентаризация имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена на 31 декабря 2020 г. - инвентаризация товарно-материальных ценностей; инвентаризация объектов недвижимости (незавершенное строительство), инвентаризация денежных средств; расчетов с персоналом; расходов будущих периодов; расчетов по долевому участию; расчетов с дебиторами и кредиторами; расчетов по налогам и сборам;

По результатам инвентаризации излишки и недостачи не выявлены.

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

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

Нематериальные активы в составе имущества организации отсутствуют.

3.1.2. Нематериальные активы, полученные в пользование

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г. ⁴	На 31 декабря 2019 г. ²	На 31 декабря 2018 г. ⁵
Нематериальные активы, полученные в пользование	5195	39	-	-
товарные знаки		10	-	-
прочие		29	-	-

3.2. Основные средства

В 2020 г. у Общества отсутствуют основные средства в собственности.

3.2.1. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			тыс. руб.
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020 г.	-	90 876 (-)	-	90 876
	5250	за 2019 г.	-	(-)	-	-
<i>Незавершенное строительство для дольщиков и на продажу</i>		за 2020 г.	-	90 876 (-)	-	90 876
		за 2019 г.	-	(-)	-	-

3.2.2. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г. ⁴	На 31 декабря 2019 г. ²	На 31 декабря 2018 г. ⁵
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	130 170	-	-

3.2.3. Прочие внеоборотные активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г. ⁴	На 31 декабря 2019 г. ²	На 31 декабря 2018 г. ⁵
Прочие активы по стр.1190 Баланса, всего:	5295	23	-	-
<i>в т.ч.</i>				
<i>Долгосрочные расходы будущих периодов</i>		23	-	-

3.3. Финансовые вложения, денежные средства и эквиваленты

В 2020 г. у Общества отсутствуют финансовые вложения.

3.3.1. Денежные средства и эквиваленты

На 31.12.2020 г. денежные эквиваленты у Общества отсутствуют.

3.3.2. Движение средств дольщиков на счетах эскроу

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	Внесены средства на счета эскроу	Раскрыты счета эскроу	Возврат со счетов эскроу	Тыс. руб.	
						Остаток от на конец года	
Общая сумма:		-	68 060	(-)	94		67 966
в т.ч.:							
по договорам долевого участия		-	68 060	(-)	94		67 966

3.4. Запасы

Организация использует следующие способы оценки материально-производственных запасов по их группам (видам): оценка материалов при выбытии производится по средней себестоимости.

3.4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		поступления (минус возврат) и затраты	Изменения за период		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	На конец года		
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости		выбыло	резерв под снижение стоимости			себестоимость и ст-ть ВНА	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	за 2020 г. ¹	-	(-)	105	(104)	(-)	(-)	X	1	(-)	
	за 2019 г. ²	-	(-)	-	-	(-)	(-)	X	-	(-)	
в т.ч.: (группа, вид)											
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2020 г.	-	(-)	103	(103)	(-)	(-)	-	-	(-)	
	за 2019 г.	-	(-)	-	-	(-)	(-)	-	-	(-)	
расходы будущих периодов	за 2020 г.	-	(-)	2	(1)	(-)	(-)	-	1	(-)	
	за 2019 г.	-	(-)	-	-	(-)	(-)	-	-	(-)	

3.4.2. Расходы будущих периодов

Наименование показателя	Код	На 31 декабря	
		2020 г. ⁴	2019 г. ³
Расходы будущих периодов в составе запасов	5460	1	-
в т.ч.: (группа, вид)			
лицензии		1	-

3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, займы и средства

3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец года					
			На начало года		период						переход из долга в краткосрочную задолженность		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам				
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга на счете)	поступление причитающихся процентов, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло списание на финансовый результат	восстановление резерва									
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего:	5501 5521	за 2020 г. за 2019 г.	- -	- -	9 021 -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	9 021 -	- -	
в т.ч. (выд.)																		
авансы выданные		за 2020 г. за 2019 г.	- -	- -	9 021 -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	9 021 -	- -	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510 5530	за 2020 г. за 2019 г.	- -	- -	107 997 -	- -	(440) -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	107 557 -	- -	
в т.ч.																		
авансы выданные		за 2020 г. за 2019 г.	- -	- -	1 412 -	- -	(257) -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	1 155 -	- -	
задолженность должников		за 2020 г. за 2019 г.	- -	- -	106 309 -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	106 309 -	- -	
прочие		за 2020 г. за 2019 г.	- -	- -	276 -	- -	(183) -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	93 -	- -	
Итого	5500 5520	за 2020 г. за 2019 г.	- -	- -	117 018 -	- -	(440) -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	116 578 -	- -	

3.5.2. Наличие и движение кредиторской задолженности

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец года
				поступление		3	4	5	6	
				2	1					
			1	2	3	4	5	6		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020 г. ¹	-	106 309	-	(-)	(-)	(-)	-	106 309
	5571	за 2019 г. ²	-	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	-
<i>в т.ч. (внд) средства должников</i>		за 2020 г. ¹	-	106 309	-	(-)	(-)	(-)	(-)	106 309
		за 2019 г. ²	-	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020 г. ¹	-	90 982	-	(46 379)	(-)	(-)	(-)	44 603
	5580	за 2019 г. ²	-	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	-
<i>в т.ч. (внд) поставщики и подрядчики</i>		за 2020 г. ¹	-	90 291	-	(45 965)	(-)	(-)	(-)	44 326
		за 2019 г. ²	-	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	-
<i>задолженность перед персоналом организации</i>		за 2020 г. ¹	-	107	-	(97)	(-)	(-)	(-)	10
		за 2019 г. ²	-	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	-
<i>задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>		за 2020 г. ¹	-	33	-	(24)	(-)	(-)	(-)	9
		за 2019 г. ²	-	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	-
<i>задолженность по налогам и сборам</i>		за 2020 г. ¹	-	206	-	(203)	(-)	(-)	(-)	3
		за 2019 г. ²	-	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	-
<i>прочие кредиторы</i>		за 2020 г. ¹	-	345	-	(90)	(-)	(-)	(-)	255
		за 2019 г. ²	-	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	-
Итого	5550	за 2020 г. ¹	-	197 291	-	(46 379)	(-)	(-)	(-)	150 912
	5570	за 2019 г. ²	-	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	-

3.5.3. Заёмные средства и эмитированные долговые бумаги

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец года		
			Поступление	Курсовая разница (положительная " "+" , отрицательная - "-")	Возвращено	Итого	В т.ч. краткосрочные	В т.ч. долгосрочные
Всего заёмных средств	5590	-	56 440	-	-	56 440	-	-
в т.ч.								
Займы полученные	5591	-	41 020	-	-	41 020	41 020	-
Кредиты полученные	5592	-	15 420	-	-	15 420	15 420	-

3.5.4. 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	Остаток на конец года
Проценты по займам	5497	-	-	154	-	-	154
ИТОГО проценты к уплате:	5499	-	-	154	-	-	154

3.6. Доходы и расходы

3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

Доходы от обычных видов деятельности в 2020 г. отсутствуют.

3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

В течении отчетного периода управленческие расходы учитываются на сч. 08.33.2 "Затраты на оказание услуг застройщика (ДДУ)", без распределения по объектам строительства. По завершении расчетного периода (месяца) расходы, накопленные на сч. 08.33.2 распределяются пропорционально плановой продаваемой площади объектов.

Наименование показателя	Код	2020 г.	2019 г.	Изменения	Комментарий к изменениям
Материальные затраты	5610	16	-	16	Общество создано в 2020 г. данные для сравнения отсутствуют
Расходы на оплату труда	5620	59	-	59	-
Отчисления на социальные нужды	5630	17	-	17	-
Прочие затраты	5650	45	-	45	-
Итого по элементам	5660	137	-	137	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	137	-	137	-

Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы

В отчетном году Общество не осуществляло мероприятий природоохранного назначения.

3.6.3. Прочие доходы и расходы

В отчетном году у Общества отсутствуют прочие доходы и расходы.

3.7. Оценочные обязательства

тыс. руб.						
Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток от на конец года
Оценочные обязательства	5700	-	12	(4)	(-)	8
в т.ч.:						
резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	-	12	(4)	(-)	8

3.8. Обеспечения обязательств

тыс. руб.						
Наименование показателя	Код	На 31 декабря			Срок действия обязательств на отчетную дату	
		2020 г. ⁴	На 31 декабря 2019 г. ²	На 31 декабря 2018 г. ⁵		
Выданные - всего	5810	-	-	-		
в т.ч.:(вид)						
залог прочих активов (залог права аренды земельного участка)		51 103	-	-	24.12.2023	

Общество передало в залог земельный участок, принадлежащий на праве субаренды, ПАО «Сбербанк России» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от 25.12.2020 №55/0000/0003/3/1/042/820.

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: 0 тыс. руб.

Постоянные разницы, постоянный налоговый расход (доход) за период отсутствуют.

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
Временные налогооблагаемые разницы и ОНО за период	51002	10	2	-	-
Временные вычитаемые разницы и ОНА за период	51003	10	2	-	-
Отложенный налог на прибыль за период	51004	X	4	X	-

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.

Раскрытие отложенных налоговых активов (ОНА)

тыс. руб.

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНА	Код	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Оценочные обязательства и резервы	1	2		
ИТОГО:	51010	2	-	-

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

Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)

тыс. руб.

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНО	Код	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Внеоборотные активы	1	2		
ИТОГО:	51020	2	-	-

5. Чистые активы

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

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Уставный капитал	51101	10	-	-
Чистые активы	51102	10	-	-

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
	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	материнская компания	99,99%
	ПАО "Группа ЛСР"	Общество контролирующее материнскую компанию	100,00%
	Молчанов Андрей Юрьевич	бенефициарный владелец	50,33%

Таблица 6.1.2. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	31.12.2020 тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2019 тыс. руб.
Договор : б/н от 19.08.2020	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	41 020	31.03.2023	-
	ИТОГО:	41 020		-

Таблица 6.1.3. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2020 г. тыс. руб.	2019 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	4	-
	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	36 313	
	ИТОГО:	36 317	-
Капитализированные проценты	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	154	
	ИТОГО:	154	-

6.2. 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 6.2.1. Предприятия Группы ЛСР

№	Связанная сторона
1	ООО "ЛСР"
2	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"

Таблица 6.2.2. 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"	63		63	
	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	34 929		34 929	
	ИТОГО:	34 992	0	34 992	-

Таблица 6.2.3. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2020	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2019
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	15	-	15	-
	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	259	-	259	-
	ИТОГО:	274	-	274	-

6.3. 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 6.3.1. Основной управленческий персонал

№	Основной управленческий персонал	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения	35
	ВСЕГО:	35

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

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. Информация об этих рисках раскрывается отдельно для внутреннего и внешнего рынков.

7.2.2. Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика. Описываются риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками, повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением или перебоями в транспортном сообщении и т.п.

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.

7.1.1.1. Риск изменения процентной ставки

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

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 риском снижения спроса на квартиры и нежилые помещения в строящихся многоквартирных домах, что приведет к падению выручки девелопера и появлению сложности к исполнению действующих кредитных обязательств.

7.1.3. РИСК ЛИКВИДНОСТИ

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

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 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, 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 31.12.2020 Общество не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на его финансово-хозяйственную деятельность.

7.2.2. Страновые и региональные риски

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, сотрудники обеспечиваются средствами индивидуальной защиты, осуществляется регулярный мониторинг ситуации, обеспечивается доступ к информации для сотрудников, поддерживается эффективное взаимодействие с контрагентами.

7.2.3 Репутационные риски

По итогам отчетного года Общество не имеет финансового результата ввиду отсутствия выручки и расходов. Единственным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика. Общество входит в Группу ЛСР, которая занимает лидирующие позиции на строительном рынке России.

8. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

9. Информация по прекращаемой деятельности

У Общества отсутствует прекращаемая деятельность.

10. Условные обязательства и условные активы

В деятельности Общества не возникли условные обязательства и условные активы.

11. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

Общество создано в отчетном 2020 году, в связи с чем существенные ошибки предшествующих отчетных периодов, исправленные в отчетном году, отсутствуют.

12. Изменение оценочных значений и обязательств

Изменение резерва предстоящих расходов по оплате отпусков составило: 8 тыс. рублей.

13. Участие в совместной деятельности

В отчетном году Общество не участвовало в совместной деятельности.

Руководитель



(подпись)

Голубев В.В.
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ
направления "Девелопмент"
по доверенности № 4 от 18 августа 2020 г, выд. ООО
"Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"

A handwritten signature in blue ink is written over a horizontal line.

(подпись)

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела
БиНУ направления
"Девелопмент"

A handwritten signature in blue ink is written over a horizontal line.

(подпись)

Довженко Ю.В.
(расшифровка подписи)

26 февраля 2021

Прошито и пронумеровано

24

Фрагменты чепурки лист 2

02.03.2021

(дата и подпись)

