

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

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

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛСР. Ключи» (ОГРН 1206600041570) (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 были выявлены в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606076416)

Л.А. Исакова

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

07 февраля 2022 года



БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2021 г.

Форма по ОКУД

КОДЫ

Дата (число, месяц, год)

0710001

31 | 12 | 2021

Организация:

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

по ОКПО

45046749

Идентификационный номер налогоплательщика
и экономической деятельностиДеятельность заказчика-застройщика, генерального
подрядчика

ИНН

6670494980

по ОКВЭД 2

71.12.2

Организационно-правовая форма/форма собственности
и единица измерения: тыс. руб.

ООО / частная

по ОКОПФ/ОКФС

12300/16

по ОКЕИ

384

Местонахождение (адрес)

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

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту

ДА

Наименование аудиторской организации

ООО "Аудит-сервис СПб"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН

7838031176

Новый государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН

1147847556592

Коды	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5100	Нематериальные активы	1110	-	-	-
5160	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
10, 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	2	-
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	-	23	-
	<i>в т.ч. долгосрочные расходы будущих периодов</i>	11901	-	23	-
	Итого по разделу I	1100	2	90 901	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы, в том числе:	1210	949 571	1	-
	<i>незавершенное строительство объектов для дольщиков и на продажу</i>	12101	285 370	-	-
	<i>в т.ч. за счет средств дольщиков</i>	121011	267 785	-	-
	<i>в т.ч. затраты на оказание услуг застройщика, инфраструктура</i>	121012	17 585	-	-
	<i>законченные строительством объекты для дольщиков</i>	12102	413 665	-	-
	<i>в т.ч. затраты на строительство в готовом объекте</i>	121021	403 553	-	-
	<i>в т.ч. затраты на оказание услуг застройщика в готовом объекте</i>	121022	10 112	-	-
	<i>готовая продукция и товары для перепродажи</i>	12103	250 532	-	-
	<i>расходы будущих периодов</i>	12104	4	1	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	640	-	-
5510	Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	580 353	116 578	-
	<i>долгосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	12301	27 122	9 021	-
	<i>долгосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	12302	530 308	106 309	-
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	123021	476 737	79 930	-
	<i>в т.ч. по незарегистрированным договорам</i>	123022	53 571	26 379	-
	<i>краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	12303	17 138	1 155	-
	<i>краткосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	12304	5 609	-	-
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	123041	5 609	-	-
	<i>прочая краткосрочная задолженность</i>	12305	176	93	-
5295	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	13 570	46	-
5470	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 544 134	116 625	-
	БАЛАНС	1600	1 544 136	207 526	-

Показатель ¹	Наименование показателя ²	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	10	10	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)	1370	402	-	-
	Итого по разделу III	1300	412	10	-
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ обязательства:					
5592, 5591	Заемные средства	1410	255 350	56 594	-
5592	<i>в т.ч. банковские кредиты</i>	14101	109 212	15 420	-
5591	<i>в т.ч. займы</i>	14102	143 607	41 020	-
	<i>в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	14103	2 531	154	-
51020	Отложенные налоговые обязательства	1420	2	2	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства, в том числе:	1450	530 308	106 309	-
	<i>средства дольщиков</i>	14501	530 308	106 309	-
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	145011	476 737	79 930	-
	<i>в т.ч. по незарегистрированным договорам</i>	145012	53 571	26 379	-
	Итого по разделу IV	1400	785 660	162 905	-
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ обязательства					
5592, 5593	Заемные средства	1510	112 099	-	-
5591	<i>в т.ч. займы</i>	15101	109 972	-	-
	<i>в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	15102	2 127	-	-
5551, 5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	138 795	44 603	-
	<i>поставщики и подрядчики</i>	15201	124 028	44 326	-
	<i>задолженность перед персоналом организации</i>	15202	12	10	-
	<i>задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	15203	9	9	-
	<i>задолженность по налогам и сборам</i>	15204	101	3	-
	<i>авансы полученные</i>	15205	12 789	-	-
	<i>прочие кредиторы</i>	15206	1 856	255	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства, в том числе:	1540	6 616	8	-
	<i>резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	15401	7	8	-
	<i>резерв предстоящих расходов (СМР)</i>	15402	6 609	-	-
5575	Прочие обязательства, в том числе:	1550	500 554	-	-
	<i>средства дольщиков</i>	15501	500 554	-	-
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	155011	500 554	-	-
	Итого по разделу V	1500	758 064	44 611	-
	БАЛАНС	1700	1 544 136	207 526	-

Руководитель

(подпись)

Голубев В.В.



04 февраля 2022 г.

Главный специалист отдела БИСУ направления "Девелопмент"

Начальник отдела БИСУ направления "Строительные материалы"

(подпись)

Стопакоева Е.М.

по доверенности № 22 от 22 декабря 2021 г, выд. ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"

Довженко Ю.В.

**ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
за январь - декабрь 2021**

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

КОДЫ	
0710002	
31 12 2021	
45046749	
6670494980	
71.12.2	
12300/16	
384	

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.

по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКОПФ/ОКФС
по ОКЕИ

Показатель ¹	Наименование показателя ²	Код	За январь - декабрь 2021	За период с 31 июля 2020 г. по 31 декабря 2020 г.
5609	Выручка	2110	7 666	-
5600	Себестоимость продаж	2120	(6 316)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 350	-
5600	Коммерческие расходы	2210	(193)	-
5600	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 157	-
5691	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5692	Проценты к получению	2320	-	-
5693	Проценты к уплате	2330	(163)	-
5690	Прочие доходы	2340	-	-
5695	Прочие расходы	2350	(492)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	502	-
51020	Текущий налог на прибыль	2410	(100)	-
	<i>в т.ч. текущий налог на прибыль</i>	<i>2411</i>	<i>(100)</i>	-
	<i>в т.ч. отложенный налог на прибыль</i>	<i>2412</i>	<i>-</i>	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	402	-
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 периода⁶	2500	402	-
	СПРАВОЧНО	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Исполнитель:

(подпись)

Голубев В.В.



Начальник отдела БИНУ направления
"Строительные материалы"

(подпись)

Столпакова Е.М.

по доверенности № 22 от 22 декабря 2021 г, выд. ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"

4 февраля 2022 г.

Специальный специалист отдела БИНУ направления "Девелопмент"

(подпись)

Довженко Ю.В.

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за январь - декабрь 2021

Форма по ОКУД 0710004

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

Организация:

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

по ОКПО 45046749

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН 6670494980

Вид экономической

деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2 71.12.2

Организационно-правовая форма/форма собственности:

ООО / частная

по ОКОПФ/ОКФС 12300/16

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКЕИ 384

I. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019г. <i>(предыдущий год)</i> За 2020 г.	3100	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3120	10	-	-	-	-	10
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	10	-	-	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 на уменьшение капитала	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 2020г. <i>(отчетный год)</i> За 2021 г.	3200	10	-	-	-	-	10
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	402	402
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	402	402
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличения номинальной стоимости акций	3315	-	x	-	x	-	-
реорганизации юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
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 2021г.	3300	10	-	-	-	402	412

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 0710023 с.4

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
чистые активы	3600	412	10	-

Генеральный директор

(подпись)



14 февраля 2022 г.

Главный специалист отдела БИНУ направления "Девелопмент"

Начальник отдела БИНУ направления "Строительные материалы"

по доверенности № 22 от 22 декабря 2021 г, выд. ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"

Довженко Ю.В.

(подпись)

Столпакова Е.М.

(расшифровка подписи)

**Отчет о движении денежных средств
за январь - декабрь 2021**

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 2021
45046749
6670494980
71.12.2
12300/16
384

Показатель	Наименование показателя	Код	За январь - декабрь 2021 г.	За период с 31 Июля 2020 г. по 31 Декабря 2020 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	13 247	-
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	13 224	-
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	налог на добавленную стоимость	4114		-
	прочие поступления	4119	23	-
	Платежи - всего	4120	(803 043)	(56 404)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(670 356)	(46 958)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(338)	(94)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	(4)	-
	налог на добавленную стоимость	4126	(4)	(9 328)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(103)	(24)
	прочие платежи	4129	(132 238)	-
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(789 796)	(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	-	-

	Наименование показателя	Код	За январь - декабрь 2021 г.	За период с 31 Июля 2020 г. по 31 Декабря 2020 г.
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления – всего	4310	871 371	56 450
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	871 371	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	(68 051)	-
	в том числе:			
	(долей участия) организации или их выходом из состава участников	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	(68 051)	-
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	803 320	56 450
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	13 524	46
5330, 5335, 5340	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	46	-
5330, 5335, 5340	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	13 570	46
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Голубов В.В.

(подпись) (расшифровка подписи)

04 февраля 2022 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент"

Начальник отдела БиНУ направления "Строительные материалы"

(подпись)

Столпакова Е.М.

(расшифровка подписи)

по доверенности № 22 от 22 декабря 2021 г, выд. ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"

Довженко Ю.В.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)
ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"
за 2021 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 31.12.2021 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 2021 г. году Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

Общество не является членом Саморегулирующих организаций.

В 2021 г. руководство текущей деятельностью 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: **0,8** человек.
Численность внешних совместителей на 31.12.2021 г. **5** человек.

В 2021 г. году произошли следующие события:

Общество осуществляло строительство пяти многоквартирных жилых домов, в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ с привлечением средств дольщиков на эскроу-счета.

09 декабря 2021 г. получено разрешение на ввод в эксплуатацию RU 66302000-1977-2020 от 09.01.2022, объект: Латвийская, ж.д. 5.1 (г. Екатеринбург, ул. Латвийская, д. 58).

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	0,00	0,5	0,7	Коэффициент концентрации собственного капитала характеризует долю собственности владельцев предприятия в общей сумме авансированных средств. Низкое значение коэффициента связано с привлечением в больших суммах кредитов и займов для осуществления строительства ЖК Хрустальные ключи
Коэффициент финансовой зависимости					
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	3 747,90	20 752,60	1,4	2,0	Коэффициент финансовой зависимости показывает зависимость предприятия от привлеченных средств. Коэффициент снизился в 2021 г. В 2021 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)	3 746,90	20 751,60	0,7	1,0	Коэффициент соотношения заемных и собственных средств показывает, сколько обязательств приходится на рубль собственного капитала. В 2021 г. источником средств Общества были заемные средства.
Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)					
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	1,66	2,61	1,0	2,0	Коэффициент текущей ликвидности характеризует способность предприятия погашать краткосрочные обязательства.
Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности					
(краткосрочная ДЗ из стр.1230 -фин.вложения стр.1240 -денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,75	0,03	0,5	1,0	-
Коэффициент абсолютной ликвидности					
(краткосрочные фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,018	0,001	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					
Чистая прибыль стр.2200 / (вычеты стр.2120 +стр.2210 -стр.2221 ОФР)	0,18		0,0	0,3	Коэффициент рентабельности основной деятельности характеризует эффективность использования ресурсов.
Коэффициент устойчивости экономического роста					
Чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал стр.1300 Баланс	0,98	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. 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 01 ноября 2021 г. - инвентаризация товарно-материальных ценностей; инвентаризация объектов недвижимости (незавершенное строительство); на 30 декабря 2021 г. - инвентаризация денежных средств; на 31 декабря 2021 г. - инвентаризация расчетов с персоналом; расходов будущих периодов; расчетов по долевым участию; расчетов с дебиторами и кредиторами; расчетов по налогам и сборам; инвентаризация объектов недвижимости (готовая продукция).

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).

Начиная с бухгалтерской отчетности за 2021 год Общество применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 Общество отражает перспективно (без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Организацией ведется отдельный учёт 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 учёт расходов, осуществляемых по операциям, подлежащим обложению НДС и освобождённым от налогообложения (статья 170 НК РФ).

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

3.1.1. Излишне и движение нематериальных активов
Нематериальные активы в составе имущества организации отсутствуют.

3.1.2. Нематериальные активы, полученные в пользование

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	40	39	-
товарные знаки		10	10	-
прочие		30	29	-

3.2. Основные средства

В 2021 г. у Общества отсутствуют основные средства в собственности.

3.2.1. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец года
				затраты за период	списано	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021 г.	90 876	-	(-)	(90 876)
	5250	за 2020 г.	-	90 876	(-)	-
в т.ч.:						
Незавершенное строительство для дольщиков и на продажу		за 2021 г.	90 876	-	(-)	(90 876)
и на продажу		за 2020 г.	-	90 876	(-)	-

Затраты на незавершенное строительство для дольщиков и на продажу за 2021 год Общество учитывает в разделе II. Оборотные активы по строке 1210 "Запасы" (перспективное отражение последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019).

3.2.2. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	тыс. руб.		
		На 31 декабря 2021 г. 4	На 31 декабря 2020 г. 2	На 31 декабря 2019 г. 5
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	265 995	130 170	-

3.2.3. Прочие внеоборотные активы

Наименование показателя	Код	тыс. руб.		
		На 31 декабря 2021 г. 4	На 31 декабря 2020 г. 2	На 31 декабря 2019 г. 5
Прочие активы по стр. 1190 Баланса, всего:	5295	-	23	-
в т.ч.:				
Долгосрочные расходы будущих периодов		-	23	-

3.3. Финансовые вложения, денежные средства и эквиваленты

В 2021 г. 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 вексели 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. Движение средств дольщиков на эскроу-счетах

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 эскроу-счетах для расчетов по договорам долевого участия представлена ниже:

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Внесены средства на эскроу-счета	Раскрыты эскроу-счета	Возврат с эскроу-счетов	тыс. руб.	
						Остаток от на конец года	
Общая сумма:		67 966	911 552	504 399	3 075	472 044	
в т.ч.:							
по договорам долевого участия		67 966	911 552	504 399	3 075	472 044	

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. Наличные и движимые запасы

Наименование показателя	Период	На начало года		поступления (минус возврат) и затраты	Изменения за период		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между группами (едами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости		выбыло	резерв под снижение				
Запасы - всего	за 2021 г. ¹	1	(-)	971 877	(6 574)	(-)	(-)	22	949 571	(-)
	за 2020 г. ²	-	(-)	105	(104)	(-)	(-)	X	1	(-)
в т.ч. (группа, вид)										
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2021 г.	-	(-)	236	(236)	(-)	(-)	-	-	(-)
	за 2020 г.	-	(-)	103	(103)	(-)	(-)	-	-	(-)
Законченные строительством объекты для дольщиков	за 2021 г.	-	(-)	-	(6 316)	(-)	(-)	419 981	413 665	(-)
	за 2020 г.	-	(-)	-	(-)	(-)	(-)	-	-	(-)
готовая продукция и товары для перепродажи	за 2021 г.	-	(-)	-	(-)	(-)	(-)	250 532	250 532	(-)
	за 2020 г.	-	(-)	-	(-)	(-)	(-)	-	-	(-)
расходы будущих периодов	за 2021 г.	1	(-)	3	(22)	(-)	(-)	22	4	(-)
	за 2020 г.	-	(-)	2	(1)	(-)	(-)	-	1	(-)
Незавершенное строительство для дольщиков и на продажу	за 2021 г.	-	(-)	971 638	(-)	(-)	(-)	(686 268)	285 370	(-)
	за 2020 г.	-	(-)	-	(-)	(-)	(-)	-	-	(-)

3.4.3. Расходы будущих периодов

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	тыс. руб.
Расходы будущих периодов в составе запасов (в т.ч. отложенный доход)	5460	4	1	-
прочие		4	1	-

3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, заёмные средства

3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец года		тыс. руб.			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате операций (сумма долга по сроку)	присутствующие проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло		восстановление резерва	перевод из долго в краткосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам					
								3	4					5		6	7	8
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего:	5501	1	115 330	(-)	557 430	-	(9 021)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
в т.ч. (вид)	5521	2	-	(-)	115 330	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
авансы выданные		1	9 021	(-)	27 122	-	(9 021)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		2		(-)	9 021	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
долгосрочная задолженность должников		1	106 309	(-)	530 308	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		2	-	(-)	106 309	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510	1	1 248	(-)	596 738	-	(681 372)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
в т.ч.	5530	2	-	(-)	1 688	-	(440)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
авансы выданные		1	1 155	(-)	193 854	-	(177 871)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		2	-	(-)	1 412	-	(257)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
задолженность должников		1	-	(-)	401 888	-	(502 588)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		2	-	(-)	-	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
прочие		1	93	(-)	996	-	(913)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		2	-	(-)	276	-	(183)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Итого	5500	1	116 578	(-)	1 154 168	-	(690 393)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
	5520	2	-	(-)	117 018	-	(440)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

3.5.2. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец года
				поступление		погашение	выбыло	перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке,	проценты, штрафы и иные начисления)				
1	2	3	4	5	6				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021 г. 1	106 309	-	-	-	-	(106 309)	530 308
	5571	за 2020 г. 2	-	106 309	-	-	-	-	106 309
в т.ч.: (внд)									
средства должников		за 2021 г. 1	106 309	-	-	-	-	(106 309)	530 308
		за 2020 г. 2	-	106 309	-	-	-	-	106 309
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021 г. 1	44 603	865 111	-	(770 919)	-	-	138 795
	5580	за 2020 г. 2	-	90 982	-	(46 379)	-	-	44 603
в т.ч.: (внд)									
поставщики и подрядчики		за 2021 г. 1	44 326	846 412	-	(766 710)	-	-	124 028
		за 2020 г. 2	-	90 291	-	(45 965)	-	-	44 326
задолженность перед персоналом организации		за 2021 г. 1	10	340	-	(338)	-	-	12
		за 2020 г. 2	-	107	-	(97)	-	-	10
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		за 2021 г. 1	9	103	-	(103)	-	-	9
		за 2020 г. 2	-	33	-	(24)	-	-	9
задолженность по налогам и сборам		за 2021 г. 1	3	2 886	-	(2 788)	-	-	101
		за 2020 г. 2	-	206	-	(203)	-	-	3
авансы полученные		за 2021 г. 1	-	12 789	-	-	-	-	12 789
		за 2020 г. 2	-	-	-	-	-	-	-
прочие кредиторы		за 2021 г. 1	255	2 581	-	(980)	-	-	1 856
		за 2020 г. 2	-	345	-	(90)	-	-	255
Итого	5550	за 2021 г. 1	150 912	1 395 419	-	(770 919)	-	(106 309)	669 103
	5570	за 2020 г. 2	-	197 291	-	(46 379)	-	x	150 912

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец года		
				в результате хозяйственной операции (сумма долга по ссуде, операции)	приобретения, продажа, отгрузка и иные операции	погашение		списание на финансовый результат	перевод из резерва в краткосрочную задолженность
			1	2	3	4	5	6	
средства должников		за 2021 г.	-	401 888	-	(7 643)	-	106 309	500 554
		за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5575	за 2021 г.	-	401 888	-	(7 643)	-	106 309	500 554
	5576	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-

3.5.4. Заёмные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организации в 2021 г. привлекала заёмные средства.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Поступление	Изменения за период		Итого	Остаток на конец года	
				Курсовая разница (положительная "-", отрицательная "-")	Возвращено		В т.ч. краткосрочные	В т.ч. долгосрочные
Всего заёмных средств в т.ч.	5590	56 440	871 370	-	(565 019)	362 791	109 972	252 819
Займы полученные	5591	41 020	212 559	-	-	253 579	109 972	143 607
Кредиты полученные	5592	15 420	658 811	-	(565 019)	109 212	-	109 212
Заёмные средства, доступные по условиям договоров	5594	612 247	513 472	-	(556 267)	569 452	-	569 452
Займы, недополученные по сравнению с условиями договора займа		55 980	14 647	-	-	70 627	-	70 627
Кредиты, недополученные по сравнению с условиями кредитного договора		556 267	498 825	-	(556 267)	498 825	-	498 825

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Отнесено на прочие расходы	Выделено в состав стоимости активов	Изменение размера (положительная - "+", отрицательная - "-") и корректировки	Учитывено, в т.ч. заёмом	Остаток на конец года
Проценты по займам	5497	-	154	4 501	-	-	4 655
Проценты по кредитам	5498	-	-	6 993	-	(6 990)	3
ИТОГО проценты к уплате:	5499	-	154	11 494	-	(6 990)	4 658

3.6. Доходы и расходы

3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	Код	2021 г. 1	2020 г.	Изменение	Комментарий к изменениям
Возмещение затрат на строительство объектов ДУ	5601	6 162	-	6 162	В 2020 году не было передачи объектов долевого участия
Оплата услуг застройщика по объектам ДУ	5602	1 481	-	1 481	В 2020 году Общество не оказывало услуги застройщика
Услуги по сопровождению сделки	5605	23	-	23	В 2020 году Общество не оказывало услуг по сопровождению сделки
Итого:	5609	7 666	-	7 666	

3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

В течение 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	2021 г. 1	2020 г.	Изменение	Комментарий к изменениям
Стоимость реализованных товаров	5611	6 162	-	6 162	В 2020 году не было передачи объектов долевого участия
Прочие затраты	5650	347	-	347	В 2020 году Общество не оказывало услуги застройщика
Итого по элементам	5660	6 509	-	6 509	В 2020 году Общество не оказывало услуг по сопровождению сделки
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	6 509	-	6 509	

тыс. руб.

В отчетном году Общество не осуществляло мероприятий природоохранного назначения.

3.6.3. Прочие доходы и расходы

В отчетном году у Общества отсутствуют прочие доходы.

Наименование показателя	Код	2021 г. 1	2020 г. 2
Доходы/расходы по ведению судебных дел	-	-	-
Итого:	5690	-	-

3.6.4. Прочие расходы

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2021 г. 1	2020 г. 2
Проценты к уплате	5693	163	-
По оплате банковских услуг	-	3	-
Расходы по завершенным проектам	-	489	-
Затраты по аренде	-	-	-
Итого:	5695	655	-

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	8	8 269	(1 661)	-	6 616
в т.ч.:						
резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	8	36	(37)	-	7
резерв предстоящих расходов (СМР)	-	-	8 233	(1 624)	-	6 609

3.8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г. 4	На 31 декабря 2020 г. 2	На 31 декабря 2019 г. 3	Срок действия обязательств на отчетную дату
Полученные - всего	5800	-	-	-	
в т.ч.: (вид)					
полученные поручительства	-	-	-	-	
Выданные - всего	5810	-	-	-	
в т.ч.: (вид)					
выданные поручительства	-	-	-	-	
залог прочих активов (залог права аренды земельного участка)	102 206	102 206	41 101	41 101	41 101

Право аренды земельного участка передано Обществом в залог ПАО «Сбербанк России» по договору 45000000000000000000 от 24.10.20 в соответствии с условиями выданных залоговых обязательств для ведения обычной деятельности.

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:

100 тыс. руб.

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

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

Наименование показателя	Код	2021 г., тыс. руб.		2020 г., тыс. руб.	
		Разницы	ПНД(ПНР)	Разницы	ПНД (ПНР)
1	2	3	4	5	6
Постоянные налоговые разницы и ПНД (ПНР) за период	51001		-		-

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
Налогооблагаемые временные разницы и ОНО за период	51002	-	-	10	2
Вычитаемые временные разницы и ОНА за период	51003	-	-	10	2
Отложенный налог на прибыль за период	51004	X	-	X	4

Примечание. Знак разницы, актива и обязательства совпадает со знаком в отчете 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)

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНА	Код	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Оценочные обязательства и резервы	1	2	2	
ИТОГО:	51010	2	2	-

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

Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНО	Код	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Готовая продукция, отгруженная	6	1	-	-
Внеоборотные активы	1	1	2	-
ИТОГО:	51020	2	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.

Наименование показателя	Код	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Уставный капитал	51101	10	10	-
Чистые активы	51102	412	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, % 31.12.2021
	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	Основное общество	99,99%
	ПАО "Группа ЛСР"	Контролирующее основное общество	100,00%

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

Таблица 6.1.2. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	31.12.2021 тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2020 тыс. руб.
Договор : б/н от 19.08.2020	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	109 972	27.06.2022	-
Договор : б/н от 19.08.2020	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	105 315	31.03.2023	41 020
Договор : б/н от 29.01.2021	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	19 341	31.12.2023	-
Договор : б/н от 29.01.2021	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	18 951	31.12.2023	-
	ИТОГО:	253 579		41 020

Таблица 6.1.3. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2021 г. тыс. руб.	2020 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	10	4
	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	30 027	36 313
	ИТОГО:	30 037	36 317
Проценты к уплате в составе прочих расходов	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	163	-
	ИТОГО:	163	-
Капитализированные проценты	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	4 337	154
	ИТОГО:	4 337	154
Прочие расходы	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	335	-
	ИТОГО:	335	-

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, отраженной 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	2021 г.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	2020 г.
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	150		150	63
	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	605 140		605 140	34 929
	ИТОГО:	605 290	0	605 290	34 992

Таблица 6.2.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2021	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2020
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	388	-	388	-
	ИТОГО:	388	-	388	-

Таблица 6.2.3. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2021	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	тыс. руб.
					31.12.2020
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	-	-	-	15
	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	70 459	-	70 459	259
	ИТОГО:	70 459	-	70 459	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 контракты	91
	ВСЕГО:	91

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 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 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 имеет положительный финансовый результат. Единственным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика. Общество входит в Группу ЛСР, которая занимает лидирующие позиции на строительном рынке России.

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.

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

Существенные ошибки предшествующих отчетных периодов, исправленные в отчетном году, отсутствуют.

12. Изменение оценочных значений и обязательств

Изменение резерва предстоящих расходов по оплате отпусков составило: -1 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 "Строительные
материалы"



(подпись)

Столпакова Е.М.

(расшифровка подписи)

по доверенности № 22 от 22 декабря 2021 г, выд. ООО
"Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"

Главный специалист отдела
БиНУ направления
"Девелопмент"


(подпись)

Довженко Ю.В.

(расшифровка подписи)

04 февраля 2022 г.

Прошито и пронумеровано 26
февральских листов лист 06
07.02.2022
(дата и подпись)

[Handwritten signature]

