

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛСР. Урал» (ОГРН 1196658067374, 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, дом 34, помещение 306 (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

22 апреля 2021 года

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2020 г.

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

Форма по ОКУД

КОДЫ

0710001

Дата (число, месяц, год)

31 | 12 | 2020

по ОКПО

41693831

ИНН

6670487285

по ОКВЭД 2

71.12.2

по ОКОПФ/ОКФС

12300/16

по ОКЕИ

384

Организация:

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности ООО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

Местонахождение (адрес) Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 34, пом. 306

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА

Наименование аудиторской организации ООО "Аудит-сервис СПб"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН 7838031176

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН 1147847556592

Пояснения 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	1 309 442	-	-
	<i>незавершенное строительство объектов для дольщиков и на продажу</i>	11501	932 352	-	-
	<i>земельные участки под застройку</i>	11502	377 090	-	-
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
5301	Финансовые вложения	1170	-	-	-
51010	Отложенные налоговые активы	1180	1 586	-	-
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 311 028	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы, в том числе:	1210	125 169	-	-
	<i>сырье, материалы и другие аналогичные ценности</i>	12101	21	-	-
	<i>законченные строительством объекты для дольщиков</i>	12102	81 483	-	-
	<i>в т.ч. затраты на строительство в готовом объекте</i>	121021	80 232	-	-
	<i>в т.ч. затраты на оказание услуг застройщика в готовом объекте</i>	121022	1 251	-	-
	<i>готовая продукция и товары для перепродажи</i>	12103	39 991	-	-
	<i>товары отгруженные</i>	12104	3 660	-	-
	<i>расходы будущих периодов</i>	12105	14	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	19	-	-
5501, 5510	Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	2 948 613	-	-
	<i>долгосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	12301	73 420	-	-
	<i>краткосрочная задолженность покупателей</i>	12302	3 100	-	-
	<i>краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	12303	101 386	-	-
	<i>в т.ч. за счет средств дольщиков</i>	123031	-	-	-
	<i>в т.ч. за счет собственных средств</i>	123032	-	-	-
	<i>задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	12304	2 769 854	-	-
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	123041	2 216 816	-	-
	<i>в т.ч. по незарегистрированным договорам</i>	123042	553 038	-	-
	<i>прочая краткосрочная задолженность</i>	12305	853	-	-
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	206 660	-	-
5470	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	3 280 461	-	-
	БАЛАНС	1600	4 591 489	-	-

Пояснения 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	460 000	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)	1370	61 143	-	-
	Итого по разделу III	1300	521 143	-	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5592, 5591	Заемные средства	1410	874 194	-	-
5592	<i>в т.ч. банковские кредиты</i>	14101	777 952	-	-
5591	<i>в т.ч. займы</i>	14102	95 271	-	-
	<i>в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	14103	971	-	-
51020	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 553	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства, в том числе:	1450	2 766 510	-	-
	<i>средства дольщиков</i>	14501	2 766 510	-	-
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	145011	2 213 478	-	-
	<i>в т.ч. по незарегистрированным договорам</i>	145012	553 032	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 642 257	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5592, 5593	Заемные средства	1510	-	-	-
5551, 5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	320 853	-	-
	<i>поставщики и подрядчики</i>	15201	235 189	-	-
	<i>задолженность перед персоналом организации</i>	15202	11	-	-
	<i>задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	15203	9	-	-
	<i>задолженность по налогам и сборам</i>	15204	15 719	-	-
	<i>авансы полученные</i>	15205	13 695	-	-
	<i>прочие кредиторы</i>	15206	56 230	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства, в том числе:	1540	349	-	-
	<i>резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	15401	10	-	-
	<i>резерв предстоящих расходов (СМР)</i>	15402	339	-	-
5575	Прочие обязательства, в том числе:	1550	106 887	-	-
	<i>средства дольщиков</i>	15501	106 887	-	-
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	155011	106 887	-	-
	Итого по разделу V	1500	428 089	-	-
	БАЛАНС	1700	4 591 489	-	-

Руководитель

(подпись)

Голубев В.В.

26 марта 2021 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Development" Р. Урал

Начальник отдела БиНУ
направления

(подпись)

Шерстобоева В.М.

по доверенности № 1 от 22 января 2021 г., выд. ООО
"Специализированный застройщик "ЛСР. Урал"

Доуженко Ю.В.



ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
за период с 02 октября 2019 г. по 31 декабря 2020 г.

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

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
41693831
6670487285
71.12.2
12300/16
384

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За период с 02 октября 2019 г. по 31 декабря 2020 г.	За январь - декабрь 2019 г.
5609	Выручка	2110	324 297	-
5600	Себестоимость продаж	2120	(247 211)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	77 086	-
5600	Коммерческие расходы	2210	(96)	-
5600	Управленческие расходы	2220	(44)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	76 946	-
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	(517)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	76 429	-
51020	Налог на прибыль	2410	(15 286)	-
	<i>в т.ч. текущий налог на прибыль</i>	2411	(15 319)	-
	<i>в т.ч. отложенный налог на прибыль</i>	2412	33	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	61 143	-
	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 периода⁶	2500	61 143	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Голубев В.В.



Начальник отдела БИНУ направления
"Девелопмент"

(подпись)

Шерстобова В.М.

по доверенности № 1 от 22 января 2021 г., выд. ООО
"Специализированный застройщик "ЛСР. Урал"

26 марта 2021 г.

Главный специалист отдела БИНУ направления "Девелопмент"

Довженко Ю.В.

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА
за период с 02 октября 2019 г. по 31 декабря 2020 г.

Организация:	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛСР. Урал"	Форма по ОКУД	0710004
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31 12 2020
Вид экономической деятельности:	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	41693831
Организационно-правовая форма/форма собственности:	ООО / частная	ИНН	6670487285
Единица измерения: тыс. руб.		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. (предыдущий год)	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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
убыток	3221	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3222	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2019г. (отчетный год) за период с 02 октября 2019 г. по 31 декабря 2020 г.	3200	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3310	460 000	-	-	-	61 143	521 143
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	61 143	61 143
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	460 000	x	-	x	-	460 000
реорганизации юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
убыток	3321	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3322	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизация 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	460 000	-	-	-	61 143	521 143

Форма 0710023 с. 2

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	521 143	-	-

Руководитель

(подпись)

Голубев И.В.

(расшифровка подписи)

Начальник отдела БИСУ

направления "Девелопмент"

(подпись)

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)

по доверенности № 1 от 22 января 2021 г., выд. ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Урал"

26 марта 2021 г.

Главный специалист отдела БИСУ направления "Девелопмент"

Довженко Ю.В.

Отчет о движении денежных средств
за период с 02 октября 2019 г. по 31 декабря 2020 г.

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

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

41693831

6670487285

71.12.2

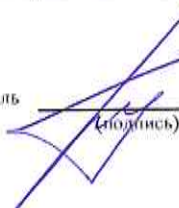
12300/16

384

Показатели ¹	Наименование показателя	Код	За период с 02 октября 2019 г. по 31 декабря 2020 г.	За январь - декабрь 2019 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	438 441	-
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	438 406	-
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	прочие поступления	4119	35	-
	Платежи - всего	4120	(1 351 281)	-
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 136 494)	-
	в связи с оплатой труда работников	4122	(300)	-
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	(2)	-
	налога на добавленную стоимость	4126	(208 126)	-
	взносов во внебюджетные фонды	4127	(86)	-
	прочие платежи	4129	(6 273)	-
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(912 840)	-
	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	(213 678)	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(213 678)	-
	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	(213 678)	-

Показатели ¹	Наименование показателя	Код	За период с 02 октября 2019 г. по 31 декабря 2020 г.	За январь - декабрь 2019 г.
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления – всего	4310	1 536 338	-
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	1 076 338	-
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	100	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	459 900	-
	от выпуска облигаций, векселей и других	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-
	Платежи – всего	4320	(203 160)	-
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (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	(203 160)	-
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 333 178	-
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	206 660	-
5330, 5335, Остаток на	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	-	-
5330, 5335, Остаток на	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	206 660	-
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Голубев В.В.

цифровка подписи



Начальник отдела БиНУ направления "Девелопмент"



(подпись)

Шерстобоева В.М.

эцифровка подписи

по доверенности № 1 от 22 января 2021 г., выд. ООО "Специализированный застройщик "ДСЗ, Урал"

26 марта 2021 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент"



Довженко Ю.В.

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

ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Урал"

2020 г.

1. Общие вопросы

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

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

Место нахождения общества: Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 34, пом. 306

Дата регистрации общества: 02 октября 2019 г.

Уставный капитал составляет: **460 000** 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 саморегулируемых организаций.

За период с момента создания Общества руководство текущей деятельностью в соответствии с протоколом общего собрания учредителей Общества от 09 сентября 2019 г. осуществлялось единоличным исполнительным органом: генеральным директором Музафаровым Русланом Рамилевичем. С 13 февраля 2020 г., согласно протоколу № 1/2020 от 12.02.2020 г., генеральным директором Голубевым Валдимом Валентиновичем (срок действия полномочий до 12 апреля 2021 г.).

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 организацией», утв. Приказом Минфина РФ от 6 июля 1999 года №43н.

Средняя численность работающих за отчетный период составила: **1** человек.

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

За период с 02 октября 2019 г. по 31 декабря 2020 г. произошли следующие события:

Общество приобрело восемь земельных участков под застройку многоквартирными жилыми домами и один объект незавершенного строительства.

Получены разрешения на строительство одиннадцати многоэтажных жилых домов в четырех жилых комплексах. 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. Финансирование строительства осуществляется за счет займов основного Общества-Застройщика и привлечения проектного финансирования от АО "Россельхозбанк". Приобретенный объект незавершенного строительства достроен, получено разрешение на ввод в эксплуатацию. По построенному объекту раскрыты счета эскроу и погашены обязательства по кредитному договору №203500/0081 от 14.07.2020 г.

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)	0,11		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 многоквартирных жилых домов.
Коэффициент финансовой зависимости					
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	8,81		1,4	2,0	Коэффициент финансовой зависимости показывает зависимость предприятия от привлеченных средств. В 2020 г. источником средств Общества в основном были заемные средства.
Коэффициент соотношения заемных и собственных средств					
обязательства (стр.1400 + стр.1500)/ капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	7,81		0,7	1,0	Размер обязательств на рубль собственного капитала превышает рекомендуемые значения. В 2020 г. источником средств Общества в основном были заемные средства.
Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)					
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	7,66		1,0	2,0	Коэффициент указывает на значительную сумму краткосрочной дебиторской задолженности в 2020 году в связи с незначительным доходом от основной деятельности
Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности					
(краткосрочная ДЗ из стр.1230 +фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	7,20		0,5	1,0	Коэффициент указывает на значительную сумму краткосрочной дебиторской задолженности в 2020 году в связи с незначительным доходом от основной деятельности
Коэффициент абсолютной ликвидности					
(краткосрочные фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,48		0,3	1,0	Предприятие способно погасить текущие обязательства немедленно за счет средств на счетах и финансовых вложений.

Коэффициент рентабельности основной деятельности					
прибыль от продаж стр.2200 / (затраты стр.2120 +стр.2210 +стр.2220 ОФР)	0,31		0,0	0,3	Ресурсы предприятия используются достаточно эффективно. В отчетном году Предприятием получен основной доход.
Коэффициент устойчивости экономического роста					
чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал стр.1300 / Баланс	0,12		0,4	0,6	Финансово-хозяйственная деятельность не обеспечивает экономический рост.

3. Бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет организации осуществляется ООО «ЛСР» в рамках договора на оказание услуг № 13 от 01.11.2019.

Инвентаризация имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена на 01 ноября 2020 г. - инвентаризация товарно-материальных ценностей; инвентаризация объектов недвижимости (готовая продукция, товары, незавершенное строительство); на 31 декабря 2020 г. - 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 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).

В связи с тем, что организация зарегистрирована 02 октября 2019 г., первым отчетным периодом за который составляется годовая бухгалтерская отчетность является период с 02.10.2019 г. по 31.12.2020 г.

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. Наличие и движение нематериальных активов

Нематериальные активы в составе имущества организации отсутствуют.

3.1.2. Нематериальные активы, полученные в пользование

Наименование показателя	Код	Изменения за период		тыс. руб.
		На 31 декабря 2019 г. ²	На 31 декабря 2018 г. ⁵	
Нематериальные активы, полученные в пользование	5195	42	-	-
товарные знаки		10	-	-
прочие		32	-	-

3.2. Основные средства

У организации есть следующие основные средства, стоимость которых не погашается: земельные участки.

3.2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец года		тыс. руб.
			На начало года		выбыло объектов		переемных		на конец года		
			первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁵	первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶	первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶	первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2020 г. ¹	-	(-)	(18 221)	-	395 311	-	-	377 090	-
	5210	за 2019 г. ²	-	(-)	-	-	-	-	-	-	-
в т.ч. (по группам):											
земельные участки		за 2020 г. ¹	-	(-)	(18 221)	-	395 311	-	-	377 090	-
под застройку		за 2019 г. ²	-	(-)	-	-	-	-	-	-	-

3.2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец года	тыс. руб.
				затраты за период	списано		
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020 г.	-	1 304 756	(60)	(372 344)	932 352
	5250	за 2019 г.	-	-	-	-	-
в т.ч.:							
Незавершенное строительство для добычи и на продажу		за 2020 г.	-	1 304 756	(60)	(372 344)	932 352
		за 2019 г.	-	-	-	-	-

3.2.3. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	Тыс. руб.	
		На 31 декабря 2020 г. ¹	На 31 декабря 2018 г. ⁵
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	97	-

3.3. Финансовые вложения, денежные средства и эквиваленты

На 31 декабря 2020 г. у Общества отсутствуют финансовые вложения

3.3.1. Денежные средства и эквиваленты

На 31 декабря 2020 г. у Общества отсутствуют денежные эквиваленты.

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:		-	2 400 133	-	(411 087)	1 989 046	
<i>в т.ч. по договорам долевого участия</i>		-	2 400 133	-	(411 087)	1 989 046	

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; оценка материалов при выбытии производится по средней себестоимости; оценка товаров при реализации и ином выбытии производится по средней себестоимости, за исключением объектов недвижимости, оцениваемых при выбытии по себестоимости каждой единицы

3.4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период			На конец года		
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления (минус возврат) и затраты	выбыло	себестоимость и стоимость ВНА	резерв под снижение стоимости	убыток от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего											
в т.ч. (группа, вид)											
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2020 г. ¹	-	(-)	372 859	(247 690)	-	(-)	X	125 169	(-)	
	за 2019 г. ²	-	(-)	-	-	-	(-)	X	-	(-)	
Законченные строительством объекты для дольщиков	за 2020 г.	-	(-)	483	(462)	-	(-)	-	21	(-)	
	за 2019 г.	-	(-)	-	-	-	(-)	-	-	(-)	
готовая продукция и товары для перепродажи	за 2020 г.	-	(-)	372 344	(244 067)	-	(-)	(46 794)	81 483	(-)	
	за 2019 г.	-	(-)	-	-	-	(-)	-	-	(-)	
товары отгруженные	за 2020 г.	-	(-)	-	(3 143)	-	(-)	43 134	39 991	(-)	
	за 2019 г.	-	(-)	-	-	-	(-)	-	-	(-)	
расходы будущих периодов	за 2020 г.	-	(-)	-	-	-	(-)	3 660	3 660	(-)	
	за 2019 г.	-	(-)	32	(18)	-	(-)	-	14	(-)	
	за 2019 г.	-	(-)	-	-	-	(-)	-	-	(-)	

3.4.2. Расходы будущих периодов

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г. 4	На 31 декабря 2019 г. 2	На 31 декабря 2018 г. 5
Расходы будущих периодов в составе запасов	5460	14	-	-
в т.ч.: (группы, вид) программы	код: 0000000029	14	-	-

3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, заемные средства

3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец года		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло			перевод из долгов в краткосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственной операции (сумма долга по состоянию на начало периода)	присчитанные проценты, штрафы и иные начисления 8	погашение	списание на финансовый результат 8	восстановление резерва				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего:	5501 5521	за 2020 г. 1 за 2019 г. 2	- -	- -	73 420 -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	73 420 -	- -
в т.ч. (вид) операции выданные:		за 2020 г. 1 за 2019 г. 2	- -	- -	73 420 -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	73 420 -	- -
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510 5530	за 2020 г. 1 за 2019 г. 2	- -	- -	3 424 675 -	- -	(549 482) -	- -	- -	- -	- -	2 875 193 -	- -
в т.ч. поступления		за 2020 г. 1 за 2019 г. 2	- -	- -	3 100 -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	3 100 -	- -
операции выданные		за 2020 г. 1 за 2019 г. 2	- -	- -	223 027 -	(121 641) -	- -	- -	- -	- -	- -	101 386 -	- -
задолженность дебиторов прочие		за 2020 г. 1 за 2019 г. 2	- -	- -	3 195 385 3 163	(425 531) (2 310)	- -	- -	- -	- -	- -	2 769 854 853	- -
Итого	5500 5520	за 2020 г. 1 за 2019 г. 2	- -	- -	3 498 095 -	(549 482) -	- -	- -	- -	- -	- -	2 948 613 -	- -

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

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		погашение	выбыл списание на финансовый результат ⁵	перевод из долговой и краткосрочную задолженности		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, ²	проценты, штрафы и иные начисления ³					
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020 г. ¹	-	2 766 510	-	-	-	-	-	2 766 510
в т.ч. (млн) средства дальних	5571	за 2019 г. ²	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2020 г. ¹	-	2 766 510	-	-	-	-	-	2 766 510
		за 2019 г. ²	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020 г. ¹	-	1 766 096	-	(1 445 243)	-	-	-	320 853
в т.ч. (млн) поставщики и подрядчики	5580	за 2019 г. ²	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2020 г. ¹	-	1 667 044	-	(1 431 855)	-	-	-	235 189
		за 2019 г. ²	-	-	-	-	-	-	-	-
задолженность перед персоналом организации		за 2020 г. ¹	-	313	-	(302)	-	-	-	11
		за 2019 г. ²	-	-	-	-	-	-	-	-
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		за 2020 г. ¹	-	95	-	(86)	-	-	-	9
		за 2019 г. ²	-	-	-	-	-	-	-	-
задолженность по налогам и сборам		за 2020 г. ¹	-	16 367	-	(648)	-	-	-	15 719
		за 2019 г. ²	-	-	-	-	-	-	-	-
остатки полученных денежных средств		за 2020 г. ¹	-	14 737	-	(1 042)	-	-	-	13 695
		за 2019 г. ²	-	-	-	-	-	-	-	-
прочие кредиторы		за 2020 г. ¹	-	67 540	-	(11 310)	-	-	-	56 230
		за 2019 г. ²	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2020 г.¹	-	4 532 606	-	(1 445 243)	-	-	-	3 087 363
	5570	за 2019 г.²	-	-	-	-	-	-	x	x

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

3.5.3. Прочие краткосрочные обязательства

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец года
				поступление		выбыло		перенос из долго- и краткосрочную задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по ссудке, операциям) ¹	прочитанные проценты, штрафы и иные начисления ²	погашение	спасание на финансовой результат ³		
1	2	3	4	5	6				
средства должника		за 2020 г. ¹	-	427 048	-	(320 161)	(-)	-	106 887
		за 2019 г. ²	-	-	-	(-)	(-)	-	-
Итого	5575 5576	за 2020 г. ¹ за 2019 г. ²	- -	427 048 -	- -	(320 161) -	(-) -	- -	106 887 -

3.5.4. Заёмные средства и эмитированные долговые бумаги

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец года		
			Поступление	Курсовые разницы (положительная - "+", отрицательная - "-") ¹	Возвращено	Итого	В т.ч. краткосрочные	В т.ч. долгосрочные
Всего заёмных средств	5590	-	1 076 339	-	(203 116)	873 223	-	873 223
в т.ч.								
Займы полученные	5591	-	95 271	(-)	-	95 271	-	95 271
Кредиты полученные	5592	-	981 068	(-)	(203 116)	777 952	-	777 952
Заёмные средства, доступные по условиям договоров	5594	-	-	(-)	-	1 394 171	-	1 394 171
Займы, недоговученные по сравнению с условиями договора займа		-	-	(-)	-	59 730	-	59 730
Кредиты, недоговученные по сравнению с условиями кредитного договора		-	-	(-)	-	1 334 441	-	1 334 441

3.5.5. Проценты по кредитам и займам

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Отнесено на прочие расходы	Включено в состав стоимости активов	Курсовые разницы (положительная - "+", отрицательная - "-") и корректировки	Уплачено, в т.ч. зачёт	Остаток на конец года
Проценты по займам	5497	-	-	791	-	-	791
Проценты по кредитам	5498	-	-	258	-	(78)	180
Итого проценты к уплате:	5499	-	-	1 049	-	(78)	971

3.6. Доходы и расходы

тыс. руб.

3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	Код	2020 г. ¹	2019 г.	Изменение	Комментарий к изменению
Возмещение затрат на строительство объектов ДУ	5601	240 320	-	240 320	Первая отчетность вновь созданного Общества
Вознаграждение застройщика по объектам ДУ	5602	79 842	-	79 842	Первая отчетность вновь созданного Общества
Реализация жилой недвижимости	5603	4 100	-	4 100	Первая отчетность вновь созданного Общества
Услуги по сопровождению сделки	5605	35	-	35	Первая отчетность вновь созданного Общества
Итого:	5609	324 297	-	324 297	

3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

Расходы по обычным видам деятельности включают себестоимость продаж (счет учета 90.02 "Себестоимость продаж") и коммерческие расходы (счет учета 90.07 "Расходы на продажу"). Управленческие расходы учитываются на сч.26 "Общехозяйственные расходы (подлежащие распределению)" без распределения по объектам строительства. По завершении расчетного периода (месяца) расходы, накопленные на сч. 26 распределяются пропорционально затратам на строительство, учтенным на сч. 08.33.1 (распределение на сч. 08.33.2)

Управленческие расходы организации, полученные до начала строительства объектов, списываются в дебет счета 90.08 "Управленческие расходы". Расходы на продажу Общества списываются в конце периода в дебет счета 90.07 "Расходы на продажу".

Наименование показателя	Код	2020 г. ¹	2019 г.	Изменение	Комментарий к изменению
Материальные затраты	5610	14 682	-	14 682	Первая отчетность вновь созданного Общества
Расходы на оплату труда	5620	321	-	321	Первая отчетность вновь созданного Общества
Отчисления на социальные нужды	5630	97	-	97	Первая отчетность вновь созданного Общества
Прочие затраты	5650	1 289 736	-	1 289 736	Первая отчетность вновь созданного Общества
Итого по элементам	5660	1 304 836	-	1 304 836	
Изменение остатков (прирост (-), уменьшение (+)):	5670	-	-	- 1 057 485	
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	247 351	-	247 351	

3.6.3. Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы

В отчетном году организация не осуществляла мероприятия природоохранного назначения

3.6.4. Прочие доходы

В отчетном году у Общества отсутствуют прочие доходы.

3.6.5. Прочие расходы

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2020 г. ¹	2019 г. ²
Оплата банковских услуг		6	-
Госпошлины		353	-
Расходы по завершенным проектам		158	-
Итого:	5695	517	-

3.7. Оценочные обязательства

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Прислано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток от на конец года
Оценочные обязательства	5700	-	1 086	(737)	-	349
в т.ч.:						
резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	-	35	(25)	-	10
резерв предстоящих расходов (СМР)		-	1 051	(712)	-	339

3.8. Обеспечения обязательств

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г. ⁴	На 31 декабря 2019 г. ²	На 31 декабря 2018 г. ⁵	Срок действия обязательств по отчетную дату
Полученные - всего	5800	-	-	-	
в т.ч. (млн):					
полученные поручительства		-	-	-	
Выданные - всего	5810	86 730	-	-	
в т.ч. (млн):					
Залог прочих активов в залог АО "РСХБ", в обеспечение кредитных договоров:					
КД № 203500/0079 от 07.07.2020 (залог земельный участок кад. ном. 66:41:0702069-1912, S = 7028 м2)		29 744	-	-	30.06.2023
КД № 203500/0080 от 07.07.2020 (залог земельный участок, кадастровый номер 66:41:0313010-524, S = 16248 м2)		50 230	-	-	06.11.2023
КД № 203500/0170 от 28.12.2020 (залог земельный участок кад. ном. 66:41:0306109-39, S = 17986)		6 756	-	-	26.08.2022

Земельные участки, переданные в залог АО "Российский Сельскохозяйственный банк" по договорам № 203500/79-7.10 от 07.07.2020 г., № 203500/80-7.10 от 07.07.2020 г., № 203500/0170-7.10 от 28.12.2020 г., № 203500/80-7.10 от 07.07.2020 г., переданы с возможностью их использования 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:

15 286 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.

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
Налогооблагаемые временные разницы и ОНО за период	51002	7 930	1 586	-	-
Вычитаемые временные разницы и ОНА за период	51003	(7 765)	(1 553)	-	-
Отложенный налог на прибыль за период	51004	X	33	X	-

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)

тыс.руб.

Наименование показателя, по которому	Код	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Готовая продукция	1	629		
Оценочные обязательства и резервы	2	2		
Товары отгруженные	3	955	-	-
ИТОГО:	51010	1 586	-	-

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

Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНО	Код	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Внеоборотные активы	1	1	-	-
Оценочные обязательства и резервы	2	1 552	-	-
ИТОГО:	51020	1 553	-	-

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	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Уставный капитал	51101	460 000	-	-
Чистые активы	51102	521 143	-	-

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"	Основная компания		99,99%
	ПАО "Группа ЛСР"	Владеет АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"		100,00%
	Молчанов Андрей Юрьевич	бенефициарный владелец		50,33%

В 2020 г. операции с бенефициарным владельцем Молчановым А.Ю не осуществлялись.

Таблица 6.1.2. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	31.12.2020	Срок погашения по договору	31.12.2019
		тыс. руб.		тыс. руб.
Займы полученные Договор : б/н от 02.07.2020 г.	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	58 041	30.09.2023	-
		37 230	25.12.2022	-
	ИТОГО:	95 271		-

Таблица 6.1.3. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2020 г.	2019 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	10	-
	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	244 032	
	ИТОГО:	244 042	-
Приобретение материальных внеоборотных активов	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	395 245	
	ИТОГО:	395 245	-
Капитализированные проценты	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	791	
	ИТОГО:	791	-

6.2. Лица, контролируемые организацией

Лица, контролируемые организацией отсутствуют.

6.3. Лица, входящие в Группу ЛСР

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

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

Таблица 6.3.1. Предприятия Группы ЛСР

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

Таблица 6.3.2. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2020 г.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	2019 г.
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	158		158	-
	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	751 187		751 187	-
	ИТОГО:	751 345	0	751 345	-

Таблица 6.3.3. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2020	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2019
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	40 723	-	40 723	-
	ИТОГО:	40 723	-	40 723	-

Таблица 6.3.4. 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"	4 243	-	4 243	-
	ИТОГО:	4 258	-	4 258	-

6.4. 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 6.4.1. Основной управленческий персонал

№	Основной управленческий персонал	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения	78
	ВСЕГО:	78

7. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности

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

Политика по управлению рисками, действующая в Обществе, разработана с целью установления принципов:

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

В соответствии принятыми Правилами внутреннего контроля Общество устанавливает процедуры обучения и управления для создания упорядоченной и действенной системы контроля, в которой все работники понимают свою роль и обязанности.

Система управления рисками регулярно анализируется на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Общества.

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, участия 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 может привести к падению выручки и появлению сложностей в исполнении 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).

• 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.

7.2.1.2. Риски, связанные с деятельностью Общества

• с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество:

По состоянию на 31.12.2020 г. 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

Репутационный риск наступает вследствие негативного представления о финансовом положении Общества. 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 отсутствуют планы или намерения по прекращению деятельности.

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

12. Изменение оценочных значений и обязательств

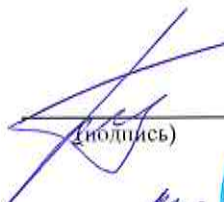
Изменение резерва предстоящих расходов по оплате отпусков составило: 10 тыс. руб.

Изменение резерва предстоящих расходов СМР составило: 339 тыс. руб.

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 № 1 от 22 января 2021 г., выд. ООО
"Специализированный застройщик "ЛСР. Урал"


(подпись)

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)



Главный специалист отдела
БиНУ направления
"Девелопмент"


(подпись)

Довженко Ю.В.

(расшифровка подписи)

26 марта 2021 г.

Прошито и
пронумеровано 25
Абадзот, Нат лист 06
22.04.2024
(Дата и подпись)

