

# АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ЛСР»

## Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛСР» (ОГРН 1187847328294) (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.

## Прочие сведения

Аудит бухгалтерской отчетности Общества за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, не проводился. Сопоставимые показатели не были проаудированы.

## Ответственность руководства Общества за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Общество, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.



## Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

1) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

2) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;

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

4) делаем вывод о правомерности применения руководством Общества допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

5) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством Общества, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор, руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606079882)

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



Седова В.В.

29 апреля 2022 года



## БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2021 г.

Организация:

Общество с ограниченной ответственностью  
"Специализированный застройщик "ЛСР"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности

ООО / частная

Единица измерения:

тыс. руб.

Местонахождение (адрес) 190031, г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, дом 36, литер Б, помещение 10-Н (3)/112

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту

Да

Наименование аудиторской организации

ООО «Аудит-сервис СПб»

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

Форма по ОКУД

КОДЫ

0710001

Дата (число, месяц, год)

31 | 12 | 2021

по ОКПО

34148145

ИНН

7838082999

по ОКВЭД 2

71.12.2

по ОКОПФ/ОКФС

12300/16

по ОКЕИ

384

ИНН

7838031176


ОГРН/ОГРНИП

1147847556592

Показатели	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021г.	На 31 декабря 2020г.	На 31 декабря 2019г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200	Основные средства	1150	6 101	-	-
5240	в т.ч. незавершенное строительство	11501	3 320	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
51010	Отложенные налоговые активы	1180	1	5	4
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>6 102</b>	<b>5</b>	<b>4</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5400	Запасы, в том числе:	1210	5 518 215	97 990	-
	сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	101	-	-
	затраты в незавершенном производстве	12102	1 314 365	97 990	-
	земельные участки под застройку	12103	4 203 744	-	-
	расходы будущих периодов	12104	5	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	1	1
5501, 5510	Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	2 750 703	30 630	-
	долгосрочные авансы, выданные поставщикам	12301	246 670	-	-
	в т.ч. авансы на приобретение запасов	123011	246 670	-	-
	долгосрочная задолженность дольчиков по договорам долевого участия	12302	2 467 228	-	-
	краткосрочная задолженность покупателей	12303	800	-	-
	краткосрочные авансы, выданные поставщикам	12304	35 432	30 608	-
	в т.ч. авансы на приобретение запасов	123041	35 432	30 608	-
	прочая краткосрочная задолженность	12305	573	22	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	186	293	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>8 269 104</b>	<b>128 914</b>	<b>1</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>8 275 206</b>	<b>128 919</b>	<b>5</b>

Показатель	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021г.	На 31 декабря 2020г.	На 31 декабря 2019г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	40	10	10
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)	1370	5 221	(17)	(17)
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>5 361</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ обязательства:</b>				
	Заемные средства, в том числе:	1410	1 364 777	128 903	-
5592	<i>банковские кредиты</i>	<i>14101</i>	<i>406 997</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
5591	<i>займы</i>	<i>14102</i>	<i>921 442</i>	<i>123 965</i>	<i>-</i>
5497	<i>задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	<i>14103</i>	<i>36 338</i>	<i>4 938</i>	<i>-</i>
51020	Отложенные налоговые обязательства	1420	1	1	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551	Прочие обязательства, в том числе:	1450	3 480 437	-	-
	<i>средства дольщиков</i>	<i>14501</i>	<i>2 467 228</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>поставщики и подрядчики</i>	<i>14502</i>	<i>1 010 253</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>прочие</i>	<i>14503</i>	<i>2 956</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>4 845 215</b>	<b>128 904</b>	<b>-</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ обязательства</b>				
	Заемные средства, в том числе:	1510	3 217 490	-	-
5591	<i>займы</i>	<i>15101</i>	<i>3 200 000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
5497	<i>задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	<i>15102</i>	<i>17 490</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	207 139	6	2
	<i>поставщики и подрядчики</i>	<i>15201</i>	<i>168 765</i>	<i>5</i>	<i>-</i>
	<i>задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	<i>15202</i>	<i>-</i>	<i>1</i>	<i>-</i>
	<i>задолженность по налогам и сборам</i>	<i>15203</i>	<i>4 546</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>прочие кредиторы</i>	<i>15204</i>	<i>33 828</i>	<i>-</i>	<i>2</i>
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства, в том числе:	1540	1	6	-
	<i>резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	<i>15401</i>	<i>1</i>	<i>6</i>	<i>-</i>
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>3 424 630</b>	<b>12</b>	<b>2</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>8 275 206</b>	<b>128 919</b>	<b>5</b>

Заместитель генерального директора  
по экономике и финансам  
по доверенности №11-СЗ/22 от  
09.02.2022

  
(подпись) Мартинсон Е.В.  
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БИГУ  
направления "Девелопмент"  
ДУиО  
по доверенности №39-21/СЗ  
от 22.12.2021

  
(подпись) Шергобоева В.М.  
(расшифровка подписи)

21 марта 2022 г.  
Главный специалист отдела БИГУ направления "Девелопмент" ДУиО

  
Леонтьева Ю.А.





ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за Январь-Декабрь 2021 г.

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

КОДЫ
0710002
31   12   2021
34148145
7838082999
71.12.2
12300/16
384

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

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 ОКOPФ/OKФС

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь 2021г.	За Январь-Декабрь 2020г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	<b>2100</b>	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
5690	Прочие доходы	2340	7 644	-
5695	Прочие расходы	2350	(1 096)	-
	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>6 548</b>	-
	Налог на прибыль	2410	(1 310)	-
	<i>в т.ч. текущий налог на прибыль</i>	<i>2411</i>	<i>(1 305)</i>	-
	<i>в т.ч. отложенный налог на прибыль</i>	<i>2412</i>	<i>(5)</i>	-
	Прочее	2460	-	-
	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>5 238</b>	-
	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 (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	5 238	-
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Заместитель генерального  
директора по экономике и  
финансам  
по доверенности №11-СЗ/22 от  
09.02.2022


  
Мартинсон Е.В.  
(подпись) (расшифровка подписи)

Начальник отдела БИГУ  
направления "Девелопмент"  
ДУиО  
по доверенности №39-21/СЗ от  
22.12.2021

  
Шерстобоева В.М.  
(подпись) (расшифровка подписи)

21 марта 2022 г.

Главный специалист отдела БИГУ направления "Девелопмент" ДУиО

  
Леонтьева Ю.А.



## ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь-Декабрь 2021 г.

Форма по ОКУД 0710004

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

Организация:

**Общество с ограниченной ответственностью  
"Специализированный застройщик "ЛСР"**

по ОКПО 34148145

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН 7838082999

Вид экономической

деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2 71.12.2

Организационно-правовая форма/форма собственности:

ООО / частная по ОКФС/ОКФС 12300/16

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКЕИ 384

## 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019г. <i>(предыдущий год)</i> За 2020 г.	3100	10	-	10	-	(17)	3
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
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 акций	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 2020г. <i>(отчетный год)</i> За 2021 г.	3200	10	-	10	-	(17)	3
Увеличение капитала - всего:	3310	90	-	30	-	5 238	5 358
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	5 238	5 238
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	90	x	-	x	-	90
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
вклад в имущество	3317	x	x	30	x	x	30
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 2021г.	3300	100	-	40	-	5 221	5 361



## 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	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
<b>нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):</b>					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
<b>другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:</b> (по статьям)					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

## 3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	5 361	3	3

Заместитель генерального  
директора по экономике и  
финансам  
по доверенности №11-СЗ/22  
от 09.02.2022

Мартинсон Е.В.  
(подпись) (расшифровка подписи)

Начальник отдела БИНУ  
направления "Девелопмент" ДУиО  
по доверенности №39-21/СЗ от  
22.12.2021

(подпись)

Шерстобоева В.М.  
(расшифровка подписи)

21 марта 2022 г.

Главный специалист отдела БИНУ направления "Девелопмент" ДУиО

Леонтьева Ю.А.



**Отчет о движении денежных средств**  
за Январь-Декабрь 2021г.

**Общество с ограниченной ответственностью**

Организация **"Специализированный застройщик "ЛСР"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности ООО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

	Коды
Форма по ОКУД	0710005
Дата (число, месяц, год)	31   12   2021
по ОКПО	34148145
ИНН	7838082999
по ОКВЭД 2	71.12.2
по ОКФС/ОКФС	12300/16
по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь 2021г.	За Январь-Декабрь 2020г.
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
	Поступления – всего	4110	6 545	-
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	315	-
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	6 230	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	прочие поступления	4119	-	-
	Платежи - всего	4120	(4 406 113)	(123 672)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 215 349)	(108 880)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(111)	(122)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	(894)	-
	налог на добавленную стоимость	4125	(180 971)	(14 586)
	взносы во внебюджетные фонды	4126	(35)	(37)
	земельный налог	4127	(6 736)	-
	прочие платежи	4129	(2 017)	(47)
	<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	<b>4100</b>	<b>(4 399 568)</b>	<b>(123 672)</b>
	<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
	Поступления – всего	4210	-	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим	4213	-	-
	дивидендов, процентов и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи – всего	4220	(5 133)	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(5 133)	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	<b>4200</b>	<b>(5 133)</b>	<b>-</b>



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь 2021г.	За Январь-Декабрь 2020г.
	<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
	Поступления – всего	4310	4 404 594	123 965
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	4 404 474	123 965
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	120	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-
	Платежи – всего	4320	-	-
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг	4323	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	<b>4300</b>	<b>4 404 594</b>	<b>123 965</b>
	<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4400</b>	<b>(107)</b>	<b>293</b>
5335	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	293	-
5335	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	186	293
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Заместитель генерального  
директора по экономике и  
финансам  
по доверенности №11-СЗ/22  
от 09.02.2022

(подпись)

Мартинсон Е.В.  
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БИГУ  
направления  
"Девелопмент" ДУиО  
по доверенности №39-  
21/СЗ от 22.12.2021

(подпись)

Шерстобоева В.М.  
(расшифровка подписи)

21 марта 2022 г.

Главный специалист отдела БИГУ направления "Девелопмент" ДУиО

Леонтьева Ю.А.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**  
**ООО "Специализированный застройщик "ЛСР"**  
**2021 год**

**1. Общие вопросы**

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

Сокращённое наименование: ООО "Специализированный застройщик "ЛСР"

Место нахождения общества: 190031, г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, дом 36, литер Б, помещение 10-Н (3)/112

Уставный капитал Общества составляет: 100 тыс. руб.  
и состоит из номинальной стоимости долей участников:

Состав участников на 31.12.2021г.	Доля, %	Доля, руб.
АО "СКВ СПб"	99,90	99 900,00
ПАО "Группа ЛСР"	0,10	100,00
<b>Всего</b>	<b>100,00</b>	<b>100 000,00</b>

Основным видом деятельности в 2021 году является: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

В 2021 году Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

Общество не является членом саморегулируемых организаций.

В 2021 году руководство текущей деятельностью в соответствии с решением общего собрания участников осуществлялось единоличным исполнительным органом:  
генеральным директором Константиновым Юрием Викторовичем

Общество не имеет обособленных подразделений.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, 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: **0,1** человека.

Численность работающих на 31 декабря 2021 года: **1** человек.



## 2. Финансовые показатели деятельности

Таблица 2.1. Финансовые показатели деятельности организации

Формула расчёта	На конец года (за отчётный год)	На начало года (за предшеств. год)	Рекоменд. значения (от и до)		Примечания
<b>Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)</b>					
капитал и резервы (стр.1300)/ валюта баланса (стр.1700)	0,00065	0,00002	0,5	0,7	Коэффициент концентрации собственного капитала характеризует долю собственности владельцев предприятия в общей сумме авансированных средств. Низкое значение коэффициента связано с привлечением займа для осуществления хозяйственной деятельности.
<b>Коэффициент финансовой зависимости</b>					
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	1 543,59	42 973,00	1,4	2,0	Коэффициент финансовой зависимости показывает зависимость предприятия от привлеченных средств. В 2021 г. источником средств Общества были только заемные средства.
<b>Коэффициент соотношения заемных и собственных средств</b>					
обязательства (стр.1400 + стр.1500)/ капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	1 542,59	42 972,00	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.
<b>Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)</b>					
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	2,41	10 742,83	1,0	2,0	Предприятие способно погасить текущие обязательства за счёт текущих активов.
<b>Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности</b>					
(краткосрочная ДЗ из стр.1230 +фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,01	2 576,92	0,5	1,0	Способность предприятия погасить немедленно текущие обязательства за счёт средств на счетах и поступлений по расчетам с дебиторами ниже рекомендуемого значения.
<b>Коэффициент абсолютной ликвидности</b>					
(краткосрочные фин. вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,0001	24,42	0,3	1,0	Способность предприятия погасить немедленно краткосрочные обязательства за счёт средств на счетах и финансовых вложений ниже рекомендуемого значения.
<b>Коэффициент устойчивости экономического роста</b>					
чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал стр.1300 Баланс	0,97	-5,67	0,4	0,6	Финансово-хозяйственная деятельность обеспечивает устойчивый экономический рост.

## 3. Бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет организации осуществляется:

· централизованной бухгалтерской службой в лице ООО "ЛСР" по договору № 86-ВУ от 31.01.2020

Инвентаризация имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена по состоянию:

на 31.10.2021 - товарно-материальные запасы, объекты незавершенного строительства;

на 31.12.2021 - денежные средства, расчеты с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами, резервы, расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами, расходы будущих периодов.

По результатам инвентаризации излишки и недостачи не выявлены.

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

Организацией ведется отдельный учёт операций, подлежащих обложению по НДС по различным ставкам (статья 164 НК РФ), не признаваемых объектом налогообложения по НДС (п.2 ст.146 НК РФ) и не подлежащих налогообложению (статья 149 НК РФ), а так же отдельный учёт расходов, осуществляемых по операциям, подлежащим обложению НДС и освобожденным от налогообложения (статья 170 НК РФ).

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

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

Нематериальные активы в составе имущества организации отсутствуют.

#### 3.1.1. Нематериальные активы, полученные в пользование

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Нематериальные активы, полученные в пользование в т.ч. (код НМА):	5195	-	-
прочие		6	-

### 3.2. Основные средства

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

#### 3.2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец года		
			На начало года		выбыло объектов		начислено амортизации	пероценки		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация					
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего в т.ч. (по группам):	5200 5210	за 2021 г. за 2020 г.	- -	- -	2 840 -	- -	(59) -	- -	- -	2 840 -	(59) -
Машины и оборудование		за 2021 г. за 2020 г.	- -	- -	2 840 -	- -	(59) -	- -	- -	2 840 -	(59) -

#### 3.2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		тыс. руб.
				затраты за период	привнесено к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. в т.ч.:	5240 5250	за 2021 г. за 2020 г.	- -	3 320 -	- -	3 320 -
Машины и оборудование		за 2021 г. за 2020 г.	- -	3 320 -	- -	3 320 -



### 3.2.3. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	тыс. руб. На 31 декабря 2019 г.
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	22	22	-

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

#### 3.3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Финансовые вложения в составе активов организации отсутствуют.

#### 3.3.2. Денежные средства и эквиваленты

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (со сроком погашения менее 3 месяцев) высоколиквидные инвестиции (например, краткосрочные долговые государственные ценные бумаги, банковские векселя и краткосрочные депозиты), которые могут быть конвертированы в соответствующие суммы наличных денежных средств и близки к погашению достаточно, чтобы продемонстрировать незначительные риски в изменении суммы при изменении процентных ставок.

Денежные эквиваленты в составе активов организации отсутствуют.

#### 3.3.3. В пользу организации открыты аккредитивы

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Получены аккредитивы	Переведены средства на счета эскароу	Отозваны аккредитивы	Остаток от на конец года	В т.ч. выполнены обязательства	Прямая часть
<b>Общая сумма:</b>		-	1 421 531	(1 191 867)	(7 688)	221 976	-	-
в т.ч. по договорам долевого участия		-	1 421 531	(1 191 867)	(7 688)	221 976	-	-

#### 3.3.4. Движение средств дольщиков на счетах эскароу

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

Наименование показателя	Код	На начало года	Внесены средства на счета эскароу	Возврат со счета эскароу	Раскрыты счета эскароу	На конец года
<b>Общая сумма:</b>		-	1 805 071	(1 713)	-	1 803 358
в т.ч. по договорам долевого участия		-	1 805 071	(1 713)	-	1 803 358

### 3.4. Запасы

Организация использует следующие способы оценки материально-производственных запасов по их группам (видам):

оценка материалов при выбытии производится по средней себестоимости.

оценка товаров при реализации и ином выбытии производится по средней себестоимости, за исключением объектов недвижимости, оцененных при выбытии по себестоимости каждой единицы.

#### 3.4.1. Наличие и движение запасов

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец года		
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления (минус возврат) и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (выдаем)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
					себестоимость и ст-ть ВНА	резерв под снижение стоимости				
<b>Запасы - всего</b>	за 2021 г.	97 990	( - )	5 420 604	( 379 )	( - )	х	5 518 215	( - )	
в т.ч.: (группа, вид)	за 2020 г.	-	( - )	97 990	( - )	( - )	х	97 990	( - )	
сырье, материалы и другие аналогичные	за 2021 г.	-	( - )	564	( 378 )	( - )	( 85 )	101	( - )	
запасы в незавершенном производстве	за 2020 г.	97 990	( - )	1 070 145	( - )	( - )	146 230	1 314 365	( - )	
земельные участки под застройку	за 2021 г.	-	( - )	4 349 889	( - )	( - )	( 146 145 )	4 203 744	( - )	
расходы будущих периодов	за 2020 г.	-	( - )	6	( 1 )	( - )	-	5	( - )	
	за 2020 г.	-	( - )	-	( - )	( - )	-	-	( - )	

#### 3.4.2. Запасы в залоге

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
<b>Запасы, находящиеся в залоге по договору, - всего</b>	<b>5445</b>	<b>562 548</b>	-	-
в т.ч.: (группа, вид)				
земельные участки под застройку		562 548	-	-

#### 3.4.3. Расходы будущих периодов

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
<b>Расходы будущих периодов в составе запасов</b>	<b>5460</b>	<b>5</b>	-	-
в т.ч.: (группа, вид)				
программы	код 000000029	5	-	-



**3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, займные 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 долго в краткосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
<b>Долгосрочная дебиторская задолженность - всего:</b>	<b>5501</b>	<b>за 2021 г.</b>	-	( - )	2 713 898	-	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	2 713 898	( - )
в т.ч. (всг)	<b>5521</b>	<b>за 2020 г.</b>	-	( - )	-	-	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	-	( - )
авансы выданные		за 2021 г.	-	( - )	246 670	-	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	246 670	( - )
		за 2020 г.	-	( - )	-	-	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	-	( - )
задолженность должников по договорам долевого участия		за 2021 г.	-	( - )	2 467 228	-	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	2 467 228	( - )
		за 2020 г.	-	( - )	-	-	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	-	( - )
<b>Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:</b>	<b>5510</b>	<b>за 2021 г.</b>	30 630	( - )	78 753	-	(72 578)	( - )	( - )	( - )	( - )	36 805	( - )
в т.ч.	<b>5530</b>	<b>за 2020 г.</b>	-	( - )	60 825	-	(30 195)	( - )	( - )	( - )	( - )	30 630	( - )
покупатели		за 2021 г.	-	( - )	8 724	-	(7 924)	( - )	( - )	( - )	( - )	800	( - )
		за 2020 г.	-	( - )	-	-	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	-	( - )
авансы выданные		за 2021 г.	30 608	( - )	66 744	-	(61 920)	( - )	( - )	( - )	( - )	35 432	( - )
		за 2020 г.	-	( - )	60 803	-	(30 195)	( - )	( - )	( - )	( - )	30 608	( - )
прочие		за 2021 г.	22	( - )	3 285	-	(2 734)	( - )	( - )	( - )	( - )	573	( - )
		за 2020 г.	-	( - )	22	-	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )	22	( - )
<b>Итого</b>	<b>5500</b>	<b>за 2021 г.</b>	30 630	( - )	2 792 651	-	(72 578)	( - )	( - )	( - )	( - )	2 750 703	( - )
	<b>5520</b>	<b>за 2020 г.</b>	-	( - )	60 825	-	(30 195)	( - )	( - )	( - )	( - )	30 630	( - )

В составе краткосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2021г. составляют 35 432 тыс. руб.

В составе долгосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2021г. составляют 246 670 тыс. руб.

## 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	
				1	2	3	4	5		6
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операциям)	поступление процентов, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло на финансовый результат	в списание	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего:	5551	за 2021 г.	-	3 480 437	-	-	-	-	-	3 480 437
в т.ч. (внд)	5571	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Средства		за 2021 г.	-	2 467 228	-	-	-	-	-	2 467 228
Долянков		за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
поставщики и подрядчики		за 2021 г.	-	1 010 253	-	-	-	-	-	1 010 253
прочие кредиторы		за 2021 г.	-	2 956	-	-	-	-	-	2 956
		за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего:	5560	за 2021 г.	6	4 385 390	-	(4 178 257)	-	-	-	207 139
в т.ч. (внд)	5580	за 2020 г.	2	93 063	-	(93 059)	-	-	-	6
поставщики и подрядчики		за 2021 г.	5	4 328 979	-	(4 160 219)	-	-	-	168 765
		за 2020 г.	-	92 863	-	(92 858)	-	-	-	5
задолженность перед персоналом организации		за 2021 г.	-	111	-	(111)	-	-	-	-
		за 2020 г.	-	122	-	(122)	-	-	-	-
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		за 2021 г.	1	34	-	(35)	-	-	-	-
		за 2020 г.	-	38	-	(37)	-	-	-	1
задолженность по налогам и сборам		за 2021 г.	-	14 608	-	(10 062)	-	-	-	4 546
авансы полученные		за 2021 г.	-	16	-	(16)	-	-	-	-
прочие кредиторы		за 2020 г.	-	7 583	-	(7 583)	-	-	-	-
		за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2021 г.	-	34 075	-	(247)	-	-	-	33 828
		за 2020 г.	2	24	-	(26)	-	-	-	-
Итого	5550	за 2021 г.	6	7 865 827	-	(4 178 257)	-	-	x	3 687 576
	5570	за 2020 г.	2	93 063	-	(93 059)	-	-	x	6



### 3.5.3. Заёмные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности в отчетном году привлекались заёмные средства. Эмиссия векселей и облигаций не проводилась.

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Изменения за период		Итого	Остаток на конец года	
			Поступление	Курсовая разница (положительная - "+", отрицательная - "-")		Возвращено	В т.ч. краткосрочные
Всего заёмных средств	5590	123 965	4 404 474	-	4 528 439	3 200 000	1 328 439
в т.ч.							
Займы полученные	5591	123 965	3 997 477	-	4 121 442	3 200 000	921 442
Кредиты полученные	5592	-	406 997	(	406 997	-	406 997

### 3.5.4. 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	4 938	-	48 883	-	-	53 821
Проценты по кредитам	5498	-	-	7	-	-	7
Итого проценты по кредитам и займам	5499	4 938	-	48 890	-	-	53 828

### 3.6. Доходы и расходы

#### 3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

Доходы по обычным видам деятельности в отчетном году отсутствуют.

#### 3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

Организация по завершении месяца производит распределение общехозяйственных расходов по видам деятельности.

#### Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы

В отчетном году организация не осуществляла существенные мероприятия природоохранного назначения.

### 3.6.3. Прочие доходы

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2021 г.	2020 г.
Доходы от участия в других организациях	5691	-	-
Проценты к получению	5692	-	-
Арендная плата к получению		6 898	-
Поступления от продажи материалов, прочих активов		373	-
Иные поступления		373	-
Итого:	5690	7 644	-





#### 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

Условный расход по налогу на прибыль организации за отчетный период:

1 310 тыс. руб.

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

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

Наименование показателя	Код	2021 г., тыс. руб.		2020 г., тыс. руб.	
		Разницы	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 (ОНО) за период	51002	-	-	(5)	(1)
Вычитаемые временные разницы (ОНА) за период	51003	(25)	(5)	5	1
Отложенный налог на прибыль за период	51004	X	(5)	X	-

Примечание. Знак отложенного налога на прибыль совпадает со знаком в отчете о финансовых результатах.

В настоящем разделе раскрывается состав строки 1180 «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса. Раскрывается стоимость объектов (групп объектов), составляющая не менее 5% суммы по указанной строке.

##### Раскрытие отложенных налоговых активов (ОНА)

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНА	Код	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Налоговый убыток по данным налоговой декларации, подлежащий переносу на будущее, по ст 283 НК РФ	1	-	4	4
Внеоборотные активы	2	1		
Резерв на предстоящую оплату отпусков	3	-	1	
ИТОГО:	51010	1	5	4

В настоящем разделе раскрывается состав строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса. Раскрывается стоимость объектов (групп объектов), составляющая не менее 5% суммы по указанной строке.

##### Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНО	Код	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Незавершенное производство и готовая продукция	1	1	1	-
ИТОГО:	51020	1	1	-

#### 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	100	10	10
Чистые активы	51102	5 361	3	3

## 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
1	АО "СКВ СПб"	Основное общество	99,90%
2	ПАО "Группа ЛСР"	Организация, контролирующая основное общество	100,00%
3	Молчанов Андрей Юрьевич	Бенефициарный владелец	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 займа №1 от 09.01.2020	АО "СКВ СПб"	647 792	31.10.2024	123 965
Договор займа №3-ЛСР/О от 02.12.2021	АО "СКВ СПб"	1 800	31.12.2024	-
Договор займа №3-ЛСР/ОН102 от 12.04.2021	АО "СКВ СПб"	271 850	31.12.2024	-
Договор займа №12-ЛЗ/2021 от 09.12.2021	ПАО "Группа ЛСР"	3 200 000	30.12.2022	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>4 121 442</b>		<b>123 965</b>

Таблица 6.1.3. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2021 г. тыс. руб.	2020 г. тыс. руб.
Капитализированные проценты	АО "СКВ СПб"	31 392	4 938
	ПАО "Группа ЛСР"	17 490	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>48 882</b>	<b>4 938</b>

Таблица 6.1.4. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2021	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2020
Капитализированные проценты	АО "СКВ СПб"	36 330	36 330	-	4 938
	ПАО "Группа ЛСР"	17 490	-	17 490	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>53 820</b>	<b>36 330</b>	<b>17 490</b>	<b>4 938</b>

### 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 (ОАО «Группа ЛСР»). В настоящем разделе раскрываются информация о связанных сторонах, входящих в состав Группы ЛСР, кроме информации, отражённой в предыдущих разделах 6.1 и 6.2.

Таблица 6.3.1. Предприятия Группы ЛСР

№	Связанная сторона
1	АО "А Плюс Естейт"
2	АО "ЛСР. Базовые материалы"
3	ООО "ЛСР"
4	ООО "ЛСР. Бетон"
5	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"
6	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"

Таблица 6.3.2. Доходы от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2021 г. тыс. руб.	2020 г. тыс. руб.
Выручка (без НДС)	ООО "ЛСР. Бетон"	6 395	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>6 395</b>	<b>-</b>

Таблица 6.3.3. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2021 г. тыс. руб.	2020 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "А Плюс Естейт"	22	22
	ООО "ЛСР"	30	28
	АО "ЛСР. Базовые материалы"	468 281	-
	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	765 899	-
	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	470 758	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 704 990</b>	<b>50</b>



Таблица 6.3.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2021	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2020
		тыс. руб.			тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР. Бетон"	198	-	198	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>198</b>	<b>-</b>	<b>198</b>	<b>-</b>

Таблица 6.3.5. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2021	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2020
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "А Плюс Естейт"	2	-	2	2
	ООО "ЛСР"	6	-	6	3
	АО "ЛСР. Базовые материалы"	388 204	320 308	67 896	-
	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	775 459	692 901	82 558	-
	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	34 007	-	34 007	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 197 678</b>	<b>1 013 209</b>	<b>184 469</b>	<b>5</b>

#### 6.4. Связанные стороны через акционеров

В настоящем разделе раскрывается информация о связанных сторонах, контролируемых теми же лицами, которые контролируют ПАО «Группа ЛСР».

Таблица 6.4.1. Связанные стороны через акционеров Группы ЛСР

№	Связанная сторона	Характер отношений
1	ООО "Вертикаль"	связанная сторона

Таблица 6.4.2. Доходы от лиц, связанных через акционеров Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2021 г.	2020 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Выручка (без НДС)	ООО "Вертикаль"	502	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>502</b>	<b>-</b>

#### 6.5. Основной управленческий персонал

Под основным управленческим персоналом организации понимаются руководители (генеральный директор, иные лица, осуществляющие полномочия единоличного исполнительного органа организации), их заместители, члены коллегиального исполнительного органа, члены совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления организации, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации.

Таблица 6.5.1. Основной управленческий персонал

№	Основной управленческий персонал	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения	111
	<b>ВСЕГО:</b>	<b>111</b>

## 7. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности

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

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

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

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

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

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

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

#### 7.1. Финансовые риски:

**7.1.1. Рыночный риск** - это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль общества или на стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать его в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

**7.1.2. Кредитный риск** - связан с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги).

**7.1.3. Риск ликвидности** - это риск того, что Общество столкнется с трудностями при выполнении своих обязательств, связанных с финансовыми обязательствами, погашаемыми денежными средствами или иным финансовым активом. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы гарантировать насколько это возможно, постоянное наличие у Общества достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Общества.

#### 7.2. Иные виды рисков:

**7.2.1. Правовые риски** связаны с изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства, др. 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, но привлекает заемные средства.

Общество анализирует подверженность к следующим видам рыночных рисков :

- риск изменения процентной ставки.

только в той степени, в которой он может оказать влияние на величину чистой прибыли Общества в результате серьезных изменений рыночной конъюнктуры, в том числе в результате инфляции.

##### 7.1.1.1. Риск изменения процентной ставки

Изменения ставок процента оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Общества не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Общества между займами с фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов, Руководство решает вопрос о том, какая ставка процента - фиксированная или переменная - будет более выгодной для Общества на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, на основе собственных профессиональных суждений.



### 7.1.2. КРЕДИТНЫЙ РИСК

В основном связан с имеющейся у Общества дебиторской задолженностью дольщиков по договорам долевого участия.

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

В тыс.руб.	На 31 декабря 2021г.	Обесценение на 31 декабря 2021г.	На 31 декабря 2020г.	Обесценение на 31 декабря 2020г.
Непросроченная	2 750 703	0	30 630	0
Просроченная свыше 180 дней	0	0	0	0
	<b>2 750 703</b>	<b>0</b>	<b>30 630</b>	<b>0</b>

### 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.

Ниже представлена информация на отчетную дату о договорных сроках погашения финансовых обязательств, исключая ожидаемые процентные платежи и исключая влияние соглашений о зачете. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ ниже, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

В тыс.руб.	По договору	Менее одного года	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
<b>Обеспеченные банковские кредиты:</b>					
в рублях	№ 213500/0093 от 30.06.2021г.	x	366 534	x	366 534
в рублях	№ 213500/0097 от 19.08.2021г.	x	40 470	x	40 470
<b>Кредиторская задолженность</b>		207 139	1 013 209	x	1 220 348
		<b>207 139</b>	<b>1 420 213</b>	<b>x</b>	<b>1 627 352</b>

Показатели финансовой отчетности Общества, наиболее подверженные изменению в результате влияния финансовых рисков, финансовые риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности:

В условиях экономических санкций в отношении РФ и ответными мерами, в том числе в связи с принятием решения ЦБ РФ от 28.02.2022 г. о повышении ключевой ставки до 20% (в течении 2021 года действовала ставка 8,5%) финансовые риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности оцениваем как:

Финансовый риск	Показатели финансовой отчетности и характер их изменения	Вероятность наступления
Валютный риск (риск обесценения рубля РФ)	Изменение цены приобретения материалов и основных средств иностранного производства: влияние на себестоимость и чистую прибыль. Курсовые разницы в составе Прочих доходов и расходов: влияние на чистую прибыль.	Высокая
Инфляционный риск	Изменение цены продаж продукции Общества и стоимости производства: влияние на выручку, себестоимость и чистую прибыль.	Высокая
Риск роста процентных ставок	Рост расходов на обслуживание заёмных средств: влияние на чистую прибыль.	Высокая

### 7.2.1. ПРАВОВЫЕ РИСКИ

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

##### • с изменением налогового законодательства:

Налоговая политика в отношении деятельности, осуществляемой Обществом в Российской Федерации, по мнению Общества, характеризуется стабильностью и последовательным внедрением налоговых преференций для всех участников рынка. Общество не имеет просроченной задолженности по налогам и сборам в бюджеты всех уровней.

Общество не обладает информацией об изменении налогового законодательства, способного оказать существенное влияние на основную хозяйственную деятельность Общества в следующем налоговом периоде.

Принимая во внимание указанное, риски, связанные с изменением налогового законодательства, могут рассматриваться как минимальные в рамках деятельности Общества как добросовестного налогоплательщика. Тем не менее, возможное повышение в будущем налоговой нагрузки на юридических лиц, обусловленное изменением законодательства, может оказать негативное влияние на показатели эффективности деятельности Общества;



- с изменением требований по лицензированию основной деятельности Общества либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):

На дату окончания 2021 г. основная деятельность Общества не подлежит лицензированию. Общество не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).

По оценке Общества вероятность изменения требований законодательства по лицензированию данных видов деятельности не окажет влияния на деятельность Общества;

- с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует Общество:

В настоящее время Общество не участвует в судебных процессах, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности. Изменение судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью акционерного общества, не способно существенно повлиять на результаты его деятельности.

#### **7.2.1.2. Риски, связанные с деятельностью Общества**

- с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество:

По состоянию на 31.12.2021 Общество не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на его финансово-хозяйственную деятельность.

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

По состоянию на 31.12.2021 Общество не имеет выданных обеспечений по обязательствам третьих лиц.

#### **7.2.2. Страновые и региональные риски**

Общество ведет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

По мнению Общества, риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и регионе присутствия, заключаются в том, что резкое изменение политической и экономической ситуации могут привести к ухудшению положения всей национальной экономики и, тем самым, привести к ухудшению финансового положения всех субъектов предпринимательской деятельности, включая Общество. Поскольку Общество не ведет свою предпринимательскую деятельность за границей, а импортные товары, работы и услуги не составляют значительной доли в себестоимости продукции Общества, постольку отсутствуют и риски, характерные для компаний, ориентированных на экспорт (импорт).

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

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

Среди основных мер: обеспечены безопасные условия труда; организованы дистанционные методы работы, в т.ч. увеличивается объем электронной регистрации сделок, 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**

связаны с возможностью потери потребителей основной продукции Общества, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) Общества (риск потери потребителей основной продукции Общества, на оборот с которыми приходится менее 10 процентов общей выручки, можно считать ничтожным).

Репутационный риск наступает вследствие негативного представления о финансовом положении Общества.

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

### **8. События после отчетной даты**

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

Руководство Общества наблюдает за изменением обстановки и анализирует возможное воздействие изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

#### **8.1. Существенная неопределенность**

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



### 9. Информация по прекращаемой деятельности

Общество не имеет планов или намерений прекращения деятельности.

### 10. Условные обязательства и условные активы

В деятельности Общества в отчётном году не возникали существенные условные обязательства и условные активы.

### 11. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

В отчётном году не выявлено существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном году.

### 12. Изменение оценочных значений

В отчётном году изменения оценочных значений, влияющие на бухгалтерскую отчетность за будущие периоды отсутствуют.

### 13. Участие в совместной деятельности

В отчётном году Общество не вело совместную деятельность.

Заместитель генерального директора по экономике и финансам  
по доверенности №11-СЗ/22 от 09.02.2022



Мартинсон Е.В.  
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления "Девелопмент"  
по доверенности №39-21/СЗ от 22.12.2021



Шерстобоева В.М.  
(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент"



Леонтьева Ю.А.  
(расшифровка подписи)

21 марта 2022 г.



Прошито и  
пронумеровано 25  
Видом 1276 лист 28  
29.04.2022  
(дата и подпись)

