

# **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

## **Участнику общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛСР. Лучи»**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛСР. Лучи» (ОГРН 1197746563992) (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.

### **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на Пояснение 5 к годовой бухгалтерской отчетности, в котором указано, что чистые активы Общества имеют отрицательную величину второй год подряд. Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

### **Ответственность руководства Общества за годовую бухгалтерскую отчетность**

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

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

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или



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

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

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

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

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

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

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

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

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

*AS*

Е. С. Бериславская

Заместитель генерального директора (ОРНЗ 21606079037)

*STI-*

О. Г. Переверзева

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



16 марта 2022 года



## БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2021 г.

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности: ООО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

Местонахождение (адрес): 115280 г. Москва, ул. Автозаводская, д. 22 эт. 2 пом. V, ком. 275

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту: ДА

Наименование аудиторской организации: ООО "Аудит-сервис СПб"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

КОДЫ	
Форма по ОКУД	0710001
Дата (число, месяц, год)	31   12   2021
по ОКПО	41546461
ИНН	9725020931
по ОКВЭД 2	71.12.2
по ОКФС/ОКФХС	12300/16
по ОКЕИ	384

ИНН	7838031176
ОГРН/ОГРНИП	1147847556592

Показатели <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2021г.	На 31 декабря 2020г.	На 31 декабря 2019г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5100	Нематериальные активы	1110	-	-	-
5160	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200, 5240	Основные средства	1150	97	-	-
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	872	-
5301	Финансовые вложения	1170	-	-	-
51010	Отложенные налоговые активы	1180	11 329	2 191	37
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>11 426</b>	<b>3 063</b>	<b>37</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5400	Запасы, в том числе:	1210	3 412 501	2 308 778	291 435
	<i>сырье, материалы и другие аналогичные ценности</i>	<i>12101</i>	<i>68</i>	<i>9</i>	<i>7</i>
	<i>затраты в незавершенном производстве</i>	<i>12102</i>	<i>3 412 428</i>	<i>2 308 769</i>	<i>291 427</i>
	<i>в т.ч. объекты долевого строительства</i>	<i>121021</i>	<i>1 273 730</i>	<i>170 071</i>	<i>1 294</i>
	<i>в т.ч. недвижимость под снос</i>	<i>121022</i>	<i>2 138 698</i>	<i>2 138 698</i>	<i>290 132</i>
	<i>расходы будущих периодов</i>	<i>12103</i>	<i>5</i>	<i>-</i>	<i>1</i>
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	40
5501, 5510	Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	1 757 515	1 241	1 010
	<i>долгосрочная задолженность должников по договорам долевого участия</i>	<i>12301</i>	<i>1 754 020</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>краткосрочная задолженность покупателей</i>	<i>12302</i>	<i>22</i>	<i>22</i>	<i>-</i>
	<i>краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	<i>12303</i>	<i>2 518</i>	<i>1 203</i>	<i>1 010</i>
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	<i>123031</i>	<i>2 518</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>прочая краткосрочная задолженность</i>	<i>12304</i>	<i>955</i>	<i>16</i>	<i>-</i>
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 749	9 782	76
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>5 172 765</b>	<b>2 319 801</b>	<b>292 561</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>5 184 191</b>	<b>2 322 864</b>	<b>292 598</b>

Показатели <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	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	500	500	500
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал, в том числе:	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(45 940)	(8 707)	(122)
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>(45 440)</b>	<b>(8 207)</b>	<b>378</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
5592, 5591	Заемные средства, в том числе:	1410	539 969	2 165 849	146 000
5592	банковские кредиты	14101	538 895	-	-
5591	займы	14102	-	2 051 600	146 000
	задолженность по программам по кредитам и займам	14103	1 074	114 249	-
51020	Отложенные налоговые обязательства	1420	26	14	7
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства, в том числе:	1450	1 813 948	-	-
	средства дольщиков	14501	1 754 020	-	-
	задолженность по аренде земельных участков	14502	59 928	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>2 353 943</b>	<b>2 165 863</b>	<b>146 007</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
5592, 5593	Заемные средства, в том числе:	1510	2 504 999	-	1 081
5591	займы	15101	2 205 930	-	-
	задолженность по программам по кредитам и займам	15102	299 069	-	1 081
5551, 5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	352 239	165 204	145 131
	поставщики и подрядчики	15201	19 795	116 506	145 072
	задолженность перед персоналом организации	15202	-	-	-
	задолженность перед государственными внебюджетными фондами	15203	-	-	-
	задолженность по налогам и сборам	15204	10 546	17 259	-
	авансы полученные	15205	2 000	2 433	-
	прочие кредиторы	15206	319 898	29 006	59
	в т.ч. задолженность по договору осуществленная функций Заказчика	152061	186 794	25 478	-
	в т.ч. задолженность по аренде земельных участков	152062	75 445	3 053	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства, в том числе:	1540	18 450	4	1
	резерв предстоящей оплаты отпусков	15401	10	4	1
	резерв по незавершённым судебным делам	15402	18 440	-	-
5575	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>2 875 688</b>	<b>165 208</b>	<b>146 213</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>5 184 191</b>	<b>2 322 864</b>	<b>292 598</b>

Руководитель

Косарева Ю.Ю.

Начальник отдела БИНУ  
направления "Девелопмент" ДУиО

Шерстобова В.М.

14 марта 2022 г.

Главный специалист отдела БИНУ направления "Девелопмент" ДУиО

Морозова О.А.



ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за январь-декабрь 2021 г.

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

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 ОКФС/ОКФС

по ОКЕИ

КОДЫ

0710002

31 | 12 | 2021

41546461

9725020931

71.12.2

12300/16

384

Показатель <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За январь-декабрь 2021 г.	За январь-декабрь 2020 г.
5609	Выручка	2110	-	-
5600	Себестоимость продаж	2120	-	-
	<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	<b>2100</b>	-	-
5600	Коммерческие расходы	2210	-	-
5600	Управленческие расходы	2220	-	-
	<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5692	Проценты к получению	2320	79	257
5693	Проценты у уплаты	2330	-	-
5690	Прочие доходы	2340	27 188	16 913
5695	Прочие расходы	2350	(73 626)	(27 901)
	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>(46 359)</b>	<b>(10 731)</b>
	Налог на прибыль	2410	9 126	2 146
	<i>в т.ч. текущий налог на прибыль</i>	<i>2411</i>	-	-
51020	<i>в т.ч. отложенный налог на прибыль</i>	<i>2412</i>	<i>9 126</i>	<i>2 146</i>
51020	Прочее	2460	-	-
	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>(37 233)</b>	<b>(8 585)</b>
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	-	-
	<b>Совокупный финансовый результат периода<sup>6</sup></b>	<b>2500</b>	<b>(37 233)</b>	<b>(8 585)</b>
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Косарева Ю.Ю.

Начальник отдела БИУ направления "Девелопмент" ДУиО

Шерстобоева В.М.

по доверенности № 29 от 22.12.2021 г., выданной ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Лучи"

14 марта 2022 г.

Главный специалист отдела БИУ направления "Девелопмент" ДУиО

Морозова О.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. Лучи"

по ОКПО 41546461

Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической

ИНН 9725020931

деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2 71.12.2

Организационно-правовая форма/форма собственности:

ООО / частная ОКОПФ/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	500	-	-	-	(122)	378
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	-	-	-	-	-	-
							Форма 0710004 с. 2
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(8 585)	(8 585)
убыток	3221	x	x	x	x	(8 585)	(8 585)
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	500	-	-	-	(8 707)	(8 207)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	x	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(37 233)	(37 233)
убыток	3321	x	x	x	x	(37 233)	(37 233)
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	500	-	-	-	(45 940)	(45 440)

**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	-	-	-	-
в том числе:					-
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					-
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					-
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:					-
(по статьям)					-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					-
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

Форма 0710004 с.4

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	(45 440)	(8 207)	378

Руководитель

Косарева Ю.Ю.  
(расшифровка подписи)Начальник отдела Б и НУ  
направления "Девелопмент"  
ДУ и О

Шерстобоева В.М.  
(расшифровка подписи)

по доверенности № 29 от 22.12.2021 г., выданной ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Лучи"

14 марта 2022 г.

Главный специалист отдела Б и НУ направления "Девелопмент" ДУ и О

Морозова О.А.  
(расшифровка подписи)



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

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛСР. Лучи"  
 Организация  
 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	0710005
Дата (число, месяц, год)	31   12   2021
по ОКПО	41546461
ИНН	9725020931
по ОКВЭД 2	71.12.2
по ОКФС/ОКФС	12300/16
по ОКЕИ	384

Показатели <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код	За январь-декабрь 2021г.	За январь-декабрь 2020г.
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
	Поступления – всего	4110	26 838	20 326
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	26 754	19 329
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	налог на добавленную стоимость	4114	-	740
	прочие поступления	4119	84	257
	Платежи - всего	4120	(727 096)	(1 916 220)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(593 130)	(1 910 831)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(132)	(118)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	(5)
	налог на имущество	4125	(46 223)	(5 230)
	налог на добавленную стоимость	4126	(77 635)	-
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(40)	(31)
	прочие платежи	4129	(9 936)	(5)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(700 258)	(1 895 894)
	<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	4215	-	-
	от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	от процентов по долговым финансовым вложениям	4214	-	-
	от дивидендов и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4216	-	-
	от погашения депозитов, сроком более 90 дней	4217	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи – всего	4220	-	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	предоставление займов другим лицам	4225	-	-
	на депозиты, сроков более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-



Показатели <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код	За январь-декабрь 2021г.	За январь-декабрь 2020г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>				
	Поступления – всего	4310	2 565 624	1 945 600
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	2 565 624	1 945 600
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-
	Платежи – всего	4320	(1 872 399)	(40 000)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг	4323	-	-
	на возврат кредитов и займов	4324	(1 872 399)	(40 000)
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	693 225	1 905 600
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(7 033)	9 706
5330, 5335, 5340	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	9 782	76
5330, 5335, 5340	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 749	9 782
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Косарева Ю.Ю.

(подпись)

(расшифровка подписи)

Начальник отдела Б и НУ направления  
"Девелопмент" ДУ и О

по доверенности по доверенности № 29 от 22.12.2021 г., выданной ОСЮ "Специализированный застройщик "ЛСР. Лучи"



Шерстобоева В.М.

(подпись)

(расшифровка подписи)

14 марта 2022 г.

Главный специалист отдела Б и НУ направления "Девелопмент" ДУ и О



Морозова О.А.

(подпись)

(расшифровка подписи)

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

2021 г.

**1. Общие вопросы**

Полное наименование:

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

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

Место нахождения общества:

115280, г.Москва, ул. Автозаводская, д.22,эт.2,пом.V, ком.275

Уставный капитал общества составляет: **500** тыс. руб.  
и принадлежит единственному участнику ПАО "Группа ЛСР".

Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

В 2021 году Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

Организация не является членом саморегулируемых организаций.

В 2021 году руководство текущей деятельностью в соответствии с решением единственного участника осуществлялось единоличным исполнительным органом:

генеральным директором Косаревой Юлией Юрьевной.

У организации нет обособленных подразделений.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организаций», утвержденным Приказом Минфина РФ от 6 июля 1999 года №43н.

Средняя численность работающих за отчетный период составила: **0,4** человека.

Численность работающих на 31 декабря 2021 года: **6** человек.

В 2021 году Общество начало строительство многоквартирного жилого дома с маркетинговым названием "Лучи корпус 12".

Строительство осуществляется в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ с привлечением средств дольщиков на эскроу-счета. Разрешение на строительство № 77-198000-019386-2021 от 04.02.2021 г. Срок действия разрешения на строительство до 04.01.2023 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
<b>Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)</b>					
капитал и резервы (стр.1300)/ валюта баланса (стр.1700)	-0,01	0,00	0,5	0,7	Предприятие существенно зависит от кредиторов.
<b>Коэффициент финансовой зависимости</b>					
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	-114,09	-283,03	1,4	2,0	Способность предприятия гасить долги существенно зависит от привлечённых средств. Зависимость от привлечённых ресурсов в отчётном году снизилась.
<b>Коэффициент соотношения заемных и собственных средств</b>					
обязательства (стр.1400 + стр.1500)/ капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	-115,09	-284,03	0,7	1,0	Коэффициент показывает сколько обязательств приходится на рубль собственного капитала. Высокие показатели связаны с инвестиционной деятельностью Общества за счет заемных средств.
<b>Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общих, КОП)</b>					
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	1,80	14,04	1,0	2,0	Предприятие способно погасить текущие обязательства за счёт текущих активов. В 2021 г. источником средств Общества были в основном заемные средства. Показатель находится в рамках рекомендованных значений.
<b>Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности</b>					
(краткосрочная ДЗ из стр.1230 +фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,002	0,067	0,5	1,0	Способность предприятия погасить немедленно текущие обязательства за счёт средств на счетах и поступлений по расчетам с дебиторами ниже рекомендуемого значения. В 2021 г. источником средств Общества были в основном заемные средства.
<b>Коэффициент абсолютной ликвидности</b>					
(краткосрочные фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,001	0,059	0,3	1,0	Коэффициент абсолютной ликвидности около нулевого значения, что указывает на недостаток средств для погашения краткосрочных обязательств в связи со значительной зависимостью от заемных средств в 2021 г.

## 3. Бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет организации осуществляется ООО "ЛСР" в рамках договора на оказание услуг № 81-ВУ от 01.10.2019 г., доп. согл. № 1 от 30.12.2021 г.

Инвентаризация имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена на 31.12.2021 г.

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 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).

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

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

**3.1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

Нематериальные активы в составе имущества организации в 2021 г. отсутствуют.

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Нематериальные активы, приобретенные в г.ч. (вн) ФМА:	5195	38	-
износные отчисления		10	-
приобретенные по формуле		28	-
			1

**3.2. Основные средства**

Организация определяет срок полезного использования объектов основных средств на основании классификации основных средств, установленной постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. № 1. Организация применяет линейный способ начисления амортизации объектов основных средств в бухгалтерском учете.

**3.2.1. Наличие и движение основных средств**

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период				На конец года			
			всего	в том числе	в том числе	всего	в том числе	в том числе	всего	в том числе	в том числе		
												всего	в том числе
Основные средства (без учета доходящих вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021 г.	-	( - )	128	( - )	-	31	-	-	128	( - )	31
а.г.ч. по формуле:													
Прочие		за 2021 г.	-	( - )	128	( - )	-	31	-	-	128	( - )	31
		за 2020 г.	-	( - )	-	( - )	-	-	-	-	-	( - )	-
Учтено в составе доходящих вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2021 г.	909	(37)	-	(909)	162	(37)	-	-	909	(37)	(37)
а.г.ч. по формуле:													
Материальное оборудование		за 2021 г.	909	(37)	-	(909)	162	(37)	-	-	909	(37)	(37)
		за 2020 г.	-	( - )	909	( - )	-	-	-	-	909	( - )	(37)



тыс. руб.

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Перевалы в архив освоенные средства, числящиеся на балансе	5280	872	-
Полученные в архив основные средства, числящиеся за балансом	5283	441 218	70 499
Иные использованные освоенные средства (задолг и др.)	5286	563 440	-

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

В 2021 году у Общества отсутствуют финансовые вложения.

#### 3.3.1. Денежные средства и эквиваленты

Х денежными эквивалентами относятся краткосрочные (со сроком погашения менее 3 месяцев) высоколиквидные инвестиции (например, краткосрочные долговые государственные ценные бумаги, банковские вексели и краткосрочные депозиты), которые могут быть конвертированы в соответствующую сумму наличных денежных средств и близки к погашению достаточно, чтобы продемонстрировать незначительные риски в изменении суммы при изменении процентных ставок.

На 31.12.2021 г. денежные эквиваленты у Общества отсутствуют.

#### 3.3.2. В пользу организации открыты аккредитивы

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Получены аккредитивы	Получены денежные средства	Открыты аккредитивы	Остаток от на конец года	В т.ч. валютный обязательство	Примечания (*)
Общая сумма:		-	784 580	(671 893)	-	112 687	-	
в т.ч. по договорам долевого участия		-	784 580	(671 893)	-	112 687	-	

(\*) группа компаний имеет денежные средства на депозитах, обязательства по кредитам отсутствуют

В 2021 г. открыты счета-эскроу на сумму 1 243 769 тыс. руб. До 01.01.2021 г. остатков на счетах-эскроу не было.

#### 3.4. Запасы

Организация использует следующие способы оценки материально-производственных запасов по ак.группам (акции): 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 неликвидности, оцениваемых 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	исходя из себестоимости	поступления (покупка) и затраты	выбытия (продажа) и списания в ИНА	резерв под списание стоимости	убыток от списания стоимости	себестоимость	исходя из себестоимости
Запасы - всего	за 2021 г.	2 308 778	-	1 104 011	(288)	-	-	3 412 501	-
	за 2020 г.	291 435	-	2 017 396	(53)	-	-	2 308 778	-
в т.ч. группа, вид сырья, материалов и другие аналогичные ценности	за 2021 г.	9	-	324	(265)	-	-	68	-
	за 2020 г.	7	-	54	(52)	-	-	9	-
закупки и поставленные производимые	за 2021 г.	2 308 769	-	1 103 659	-	-	-	3 412 428	-
	за 2020 г.	291 427	-	2 017 342	-	-	-	2 308 769	-
доходы от продажи	за 2021 г.	-	-	28	(23)	-	-	5	-
	за 2020 г.	1	-	-	(1)	-	-	-	-

На 31.12.2021 г. по строке 1210 "Запасы" бухгалтерского баланса по подстроке 12102 "Затраты в незавершенном производстве" учтены: расходы по приобретению строений, приобретенных под севк в сумме 2 138 698 тыс.руб., затраты на строительство иных объектов в сумме 1 177 494 тыс.руб., налог на добавленную стоимость по затратам на строительство в сумме 96 236 тыс.руб.

**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.
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	119 352	-	-
в т.ч.: (прямой вид)		119 352	583 440	-
защитным и обеспечительным депозитам				

**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.
Расходы будущих периодов в составе запасов	5460	5	-	1
в т.ч.: (прямой вид)				
проценты	код 000000029	5	-	1

**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			
			учетная запись	сальдо	в результате операций по движению денежных средств в т.ч. по операциям в т.ч. по операциям	исчисление	исчисление	сальдо на финансовый результат	исчисление резерва	исчисление резерва по ссудам и займам	учетная запись	сальдо	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего:	5501	за 2021 г. 1	-	-	1 754 020	-	-	-	-	-	1 754 020	-	-
за 2020 г. 1	5521	за 2020 г. 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в т.ч. (вид)		за 2021 г. 1	-	-	1 754 020	-	-	-	-	-	1 754 020	-	-
за 2020 г. 1		за 2020 г. 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510	за 2021 г.	1 241	-	9 801	-	(7 547)	-	-	-	3 495	-	-
за 2020 г.	5530	за 2020 г.	1 010	-	1 781	-	(1 550)	-	-	-	1 241	-	-
в т.ч. по:		за 2021 г.	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
за 2020 г.		за 2020 г.	-	-	232	-	(210)	-	-	-	22	-	-
покупатели		за 2021 г.	1 203	-	7 256	-	(5 941)	-	-	-	2 518	-	-
за 2020 г.		за 2020 г.	1 010	-	1 533	-	(1 340)	-	-	-	1 203	-	-
прочие		за 2021 г.	16	-	2 545	-	(1 606)	-	-	-	955	-	-
за 2020 г.		за 2020 г.	-	-	16	-	-	-	-	-	16	-	-
Итого	5500	за 2021 г.	1 241	-	1 763 821	-	(7 547)	-	-	-	1 757 515	-	-
за 2020 г.	5520	за 2020 г.	1 010	-	1 781	-	(1 550)	-	-	-	1 241	-	-

В составе краткосрочной дебиторской задолженности (заемные средства) заложены на приобретение запаса на 31.12.2021 г. остатком 2 518 тыс. руб. У Общества на 31.12.2021 г. отсутствует просроченная дебиторская задолженность.



тыс. руб.

3.5.2. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				переход по договору в кредиторскую задолженность	Остаток на конец года
				исполнение	погашение	внесение по финансовый результат	погашение		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего:	5551	за 2021 г. 1	-	1 813 948	-	-	-	1 813 948	
в т.ч. (вкл):	5571	за 2020 г. 1	-	-	-	-	-	-	
срочная задолженность		за 2021 г. 1	-	1 754 020	-	-	-	1 754 020	
долгосрочная задолженность		за 2020 г. 1	-	-	-	-	-	-	
переход по договорам и обязательствам и обязательствам		за 2021 г. 1	-	59 928	-	-	-	59 928	
за 2020 г. 1		-	-	-	-	-	-	-	
Кредиторская задолженность - всего:	5560	за 2021 г. 1	165 204	831 919	-	(644 884)	-	352 239	
в т.ч. (вкл):	5580	за 2020 г. 1	145 131	178 231	-	(158 158)	-	165 204	
по договорам и обязательствам		за 2021 г. 1	116 506	43 662	-	(140 373)	-	19 795	
за 2020 г. 1		145 072	116 763	-	(145 329)	-	116 506		
задолженность по договорам и обязательствам		за 2021 г. 1	17 259	50 390	-	(57 103)	-	10 546	
за 2020 г. 1		-	27 981	-	(10 722)	-	17 259		
задолженность по договорам и обязательствам		за 2021 г. 1	2 433	650	-	(1 083)	-	2 000	
за 2020 г. 1		-	2 541	-	(108)	-	2 433		
кроме кредиторов		за 2021 г. 1	29 006	737 217	-	(446 325)	-	319 898	
за 2020 г. 1		59	30 946	-	(1 999)	-	29 006		
Итого	5550	за 2021 г. 1	165 204	2 645 867	-	(644 884)	x	2 166 187	
за 2020 г. 1	5570	за 2020 г. 1	145 131	178 231	-	(158 158)	x	165 204	

У Общества на 31.12.2021 г. отсутствует просроченная кредиторская задолженность.

3.5.3. Займенные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организации привлекает заемные средства.

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Изменения за период			итого	Остаток на конец года
			выпускание	погашение	реинвестирование (реинвестирование "+", отчуждение "-")		
Всего заемных средств	5590	3 051 600	2 565 624	-	(1 872 399)	3 744 825	2 205 930
в т.ч.							
Займы полученные	5591	2 051 600	2 026 729	-	(1 872 399)	2 205 930	2 205 930
Кредиты полученные	5592	-	538 895	-	-	538 895	538 895
Займы, предоставляемые по договорам	5594	3 298 400	2 353 525	-	(843 225)	4 808 700	3 144 070
Займы, предоставляемые по соглашениям с условиями договоров займа		3 298 400	150 000	-	(304 330)	3 144 070	3 144 070
Кредиты, предоставляемые по соглашениям с условиями кредитного договора		-	2 203 525	-	(538 895)	1 664 630	1 664 630

У Общества на 31.12.2021 г. нетиповые кредиты по договору с ПАО "Сбербанк России" № 5160800/00033/0/002/21 от 18.03.2021 г. в размере 138 895 тыс. руб. Лишние кредиты списываются 2 203 525 тыс. руб. Срок исполнения 17.03.2024 г.

Кроме того числятся договор займа с ПАО "Трунов ЛСР" № 08-109-102019 от 20.11.2019 г. в размере 2 205 930 тыс. руб. с лимитом 3 350 000 тыс. руб. Срок исполнения данного займа 30.12.2022 г.

Проценты по кредитам и займам						тыс. руб.	
Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Отходы на прочие расходы	Всего в составе стоимости актива	Зачисленные рубли (использованы "12", "13", "14" и "15" в корреспонденции)	Уплачено, в т.ч. заёмкам	Остаток на конец года
Проценты по займам	5497	114 249	-	185 874	-	-	300 123
Проценты по кредитам	5498	-	-	20	-	-	20
<b>Итого по строкам к заглав.:</b>	<b>5499</b>	<b>114 249</b>	<b>-</b>	<b>185 894</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>300 143</b>

### 3.6. Доходы и расходы

3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности  
 В Обществе применяется методология начисления выручки при наличии условий для ее признания в соответствии с Положением по бухгалтерскому учёту «Доходы организации» (ПБУ 9/99) и учётной политикой.  
 Доходы от обычных видов деятельности в 2021 г. отсутствуют.

### 3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

Управленческие расходы учитываются на сч. 26 «Общехозяйственные расходы» 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), начиная с момента начала работ по осуществлению строительства жилых комплексов. До конца осуществления проекта расходы относятся на уменьшение прибыли отчетного года.

Наименование показателя	Код	2021 г.			2020 г.		Итого	Комментарий к показателю
		Кол	Высвечение	Зачисление	2021 г.	2020 г.		
Материальные затраты	5610	5610	265	13	252	Зачисление высвечивает: расходы связаны со строительством жилого объекта "Лунь к 12" и увеличением объема работ по выполнению к строительству ЖК "Лунь-2".		
Расходы на оплату труда	5620	5620	132	112	20			
Отчисления на социальные нужды	5630	5630	40	41	1			
Амортизация	5640	5640	31	-	31			
Услуги подрядных организаций			421 365	-	421 365			
Аренда земельных участков			213 143	3 217	209 926			
Прочие затраты			185 894	113 168	72 726			
Итого по элементам	5650	5650	102 753	44 508	58 245			
Изменение остатков (приток (-), уменьшение (+))	5670	5670	923 623	161 059	762 564			
Изменения производств, дочерних предприятий и др.	5680	5680	923 623	(161 059)	161 059			
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>5690</b>	<b>5690</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>762 564</b>			

### 3.6.3. Прочие доходы

Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы:  
 В отчетном году организация по осуществлению существенные мероприятия природоохранного назначения.

3.6.3. Прочие доходы			тыс. руб.
Наименование показателя	Кол	2021 г.	2020 г.
Проценты к получению	5602	79	257
Арбитражная плата к получению	5698	27 188	16 913
<b>Итого:</b>		<b>27 267</b>	<b>17 170</b>

### 3.6.4. Прочие расходы

3.6.4. Прочие расходы			тыс. руб.
Наименование показателя	Кол	2021 г.	2020 г.
Стоимость проданных (списанных) основных средств		748	-
Штрафы, пени, неустойки		7 467	-
Начисленные резервы		18 440	-
Налоги		39 609	21 208
Услуги банка		34	18
Госпошлины		15	11
Прочие расходы	5695	7 313	6 664
<b>Итого:</b>		<b>73 626</b>	<b>27 901</b>



тыс. руб.

3.7. Оценочные обязательства

Наименование обязательства	Код	Остаток на начало года	Притоки	Платежи	Списание в связи с погашением суммы	Остаток от на конец года
<b>Оценочные обязательства</b>	<b>5700</b>	4	18 454	(8)	-	18 450
резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	4	14	(8)	-	10
резерв по незавершенным судебным делам	5704	-	18 440	-	-	18 440

Существенные обязательства по незавершенным судебным делам, по которым более вероятно, чем нет, что суд подтвердит требования истца.

тыс. руб.

Истец	Дата взыскания	Презент взыскания	Сумма взыскания, тыс. руб.	Претензия взыскания	Резерв на начало периода	Изменения резерва (+) в тыс.		Резерв на конец периода	Вероятность выполнения требований организации в %	Документальная информация, в т.ч. исполнительный лист
						в связи с погашением	в связи с признанием			
ПАО "Роснефть - Москва" (за исключением дочерних компаний)	13.08.2021	18 440	18 440	январь 2022	-	18 440	-	18 440	20%	28.01.2022 г. суд удовлетворил иск
<b>ИТОГО:</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>18 440</b>	<b>X</b>	<b>-</b>	<b>18 440</b>	<b>-</b>	<b>18 440</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

3.8. Обеспеченная обязательства

тыс. руб.

Наименование обязательства	Код	На 31 декабря		На 31 декабря		Срок исполнения обязательства на отчетную дату
		2021 г.	2022 г.	2020 г.	2019 г.	
<b>Взыскание - актив</b>	<b>5810</b>	<b>2 160 228</b>	<b>583 440</b>	<b>2 160 228</b>	<b>583 440</b>	
АО "Роснефть-облбанк", доп. №213500/0125-8 от 27.08.2021		1 830 000	-	1 830 000	-	24.02.2024
основные средства, переданные под залог в т.ч. сформированные:		119 352	583 440	119 352	583 440	
Залог:		119 352	583 440	119 352	583 440	
право на аренду зем. участка (Проектная декларация, б. над.лист, 77:07:0015607.5439)		210 876	-	210 876	-	17.03.2024

#### 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 доход по налогу на прибыль организации за отчетный период:

-9 272 тыс. руб.

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

##### Раскрытие постоянных 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 разницы и постоянные налоговые расходы (доходы) за период	51001	(729)	(146)	-	-

##### Раскрытие временных разниц, отложенного налогового актива (обязательств) за период

Наименование показателя	Код	2021 г., тыс. руб.		2020 г., тыс. руб.	
		Разницы	Активы / обязательства	Разницы	Активы / обязательства
1	2	3	4	5	6
Налогооблагаемые временные разницы и ОНО за период	51002	(60)	(12)	(38)	(8)
Вычитаемые временные разницы и ОНА за период	51003	45 690	9 138	10 771	2 154
Отложенный налог на прибыль за период	51004	X	9 126	X	2 146

Примечание. Знак разницы, актива и обязательства совпадает со знаком в отчете о финансовых результатах.

В настоящем разделе раскрывается состав строки 1180 «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса.

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

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНА	Код	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Налоговый убыток по данным налоговой декларации, подлежащий переносу на будущее, по ст 283 НК РФ	1	7 614	2 183	30
Внеоборотные активы	2	24	7	7
Резерв на предстоящую оплату отпусков	3	2	1	-
Резервы предстоящих расходов прочие (в т.ч. сезонные работы)	4	3 689	-	-
ИТОГО:	51010	11 329	2 191	37



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

#### Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНО	Код	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Внеоборотные активы	1	26	7	7
Доходные вложения в материальные ценности (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	2	-	7	-
ИТОГО:	51020	26	14	7

#### 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	500	500	500
Чистые активы	51102	(45 440)	(8 207)	378

Превышение величины уставного капитала над чистыми активами 45 940 8 707 122

Величина отрицательных чистых активов по состоянию на 31.12.2021 г. образовалась в результате отсутствия выручки от основного вида деятельности. Руководство Общества предпринимает определенные шаги к разрешению данной ситуации. В 2021 г. получено разрешение на строительство многоквартирного жилого дома. Активно ведутся работы на данном объекте. Еще один объект находится в стадии подготовки.

## 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	ПАО "Группа "ЛСР"	Основное общество		100,00%
2	Молчанов Андрей Юрьевич	Бенефициарный владелец		55,54%

В 2021 г. операции с бенефициарным владельцем Молчановым А.Ю. не осуществлялись.

Таблица 6.1.2. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	31.12.2021	Срок погашения по договору	31.12.2020
		тыс. руб.		тыс. руб.
Займы полученные:				
Договор займа (целевой) 08-ЛЗ/2019 от 20.11.19	ПАО "Группа "ЛСР"	2 205 930	30.12.2022	2 051 600
	<b>ИТОГО:</b>	<b>2 205 930</b>		<b>2 051 600</b>

Таблица 6.1.3. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2021 г.	2020 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа "ЛСР"	8	
	<b>ИТОГО:</b>	<b>8</b>	<b>-</b>
Капитализированные проценты	ПАО "Группа "ЛСР"	185 874	113 168
	<b>ИТОГО:</b>	<b>185 874</b>	<b>113 168</b>

Таблица 6.1.4. Поручительства

Показатель	Связанная сторона	31.12.2021	31.12.2020
		тыс. руб.	тыс. руб.
Поручительства выданные третьим лицам за связанную сторону	ПАО "Группа "ЛСР"	1 830 000	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 830 000</b>	<b>-</b>

### 6.2. Лица, контролируемые организацией

У Общества в 2021 году отсутствуют лица, контролируемые организацией.

### 6.3. Лица, входящие в Группу ЛСР

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

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

Таблица 6.3.1. Предприятия Группы ЛСР

№	Связанная сторона
1	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"
2	ООО "ЛСР"



Таблица 6.3.2. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2021 г. тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	2020 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	100		100	100
	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	512 017		512 017	44 932
	<b>ИТОГО:</b>	<b>512 117</b>	<b>0</b>	<b>512 117</b>	<b>45 032</b>

Таблица 6.3.3. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2021 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2020 тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	908	-	908	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>908</b>	<b>-</b>	<b>908</b>	<b>-</b>

Таблица 6.3.4. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2021 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2020 тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	255 509	-	255 509	52 436
	<b>ИТОГО:</b>	<b>255 509</b>	<b>-</b>	<b>255 509</b>	<b>52 436</b>

#### 6.4. Связанные стороны через акционеров

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

Операций по данной группе компаний в 2021 г не было.

#### 6.5. Основной управленческий персонал

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

Таблица 6.5. Основной управленческий персонал

№	Основной управленческий персонал	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения	118
	<b>ВСЕГО:</b>	<b>118</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 риска, 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.

Общество анализирует подверженность к следующим видам рыночных рисков:

- риск изменения процентной ставки.

только в той степени, в которой они (он) могут (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 покупателей.

В отчетном году Общество не имеет просроченной дебиторской задолженности.

Общество в 2021 году не создает резерв под обесценение дебиторской задолженности.

#### 7.1.3. Риск ликвидности

Руководство полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства по операционной, инвестиционной деятельности и обслуживанию долга, не испытывая затруднений в получении заемных средств. Каждый год и квартал Общество готовит бюджет денежных средств в целях прогнозирования потенциального дефицита ликвидности, а также выявления источников покрытия такого дефицита.

Несмотря на то, что в 2021 году получен убыток и показатель ликвидности демонстрирует неспособность погашать обязательства в срок, Руководство Общества полагает, что сможет найти дополнительные источники для покрытия дефицита денежных средств.

Руководство полагает, что в чрезвычайной ситуации при возникновении острой потребности в ликвидных средствах, Общество сможет привлечь необходимое финансирование, в том числе в виде займов и банковских кредитов.

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
Кредиторская задолженность		176 532	59 928	-	236 460
		176 532	0	-	236 460



Показатели финансовой отчетности Общества, наиболее подверженные изменению в результате влияния финансовых рисков. В связи с принятием решения ЦБ РФ 28.02.2022 о повышении ключевой ставки до 20%, финансовые риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности оцениваем как:

Финансовый риск	Показатели финансовой отчетности и характер их изменения	Вероятность наступления
Инфляционный риск	Изменение цены продаж продукции Общества и стоимости производства; влияние на выручку, себестоимость и чистую прибыль.	Умеренная
Риск роста процентных ставок	Рост расходов на обслуживание заемных 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 правил таможенного контроля и пошлин:

Общество оценивает как несущественный риск влияния на деятельность изменения правил таможенного контроля и пошлин;

#### \* 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.

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.

## 7.2.2. 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, постоянно отсутствуют и риски, характерные для компаний, ориентированных на экспорт (импорт).

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

Общество предпринимает все необходимые меры для минимизации в своей деятельности риска негативных последствий, связанных с распространением коронавирусной инфекции COVID-19. Среди основных мер: обеспечены безопасные условия труда, организованы дистанционные методы работы, в т.ч. увеличивается объем электронной регистрации сделок, сотрудникообеспечиваются средствами индивидуальной защиты, осуществляется регулярный мониторинг ситуации, обеспечивается доступ к информации для сотрудников, поддерживается эффективное взаимодействие с контрагентами.

## 7.2.3. Репутационные риски

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.

Обществом по итогам отчетного года получен убыток от внебюджетной деятельности.

По полученному по итогам отчетного года убытку Общество разработало и планирует реализовать ряд мер, которые обеспечат получение прибыли по окончании реализации проектов строительства жилых комплексов ЛУЧИ-2 и Лучи корт. 12 за счет привлечения дольщиков и покупателей недвижимого имущества как в период строительства так и после его окончания.

Общество входит в Группу ЛСР, которая занимает лидирующие позиции на строительном рынке России.

## 7.2.4 Существенная неопределенность

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

Руководство Общества анализирует возможное воздействие изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества. В сложившихся условиях руководство считает, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и на дату подписания годовой бухгалтерской отчетности невозможно предвидеть все варианты развития событий, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Однако руководство оценивает, что вышеперечисленные обстоятельства, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно.



## 8. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

## 9. Информация по прекращаемой деятельности

Общество не имеет никаких планов или намерений прекращения деятельности.

## 10. Условные обязательства и условные активы

В деятельности общества не возникли условные обязательства и условные активы.

## 11. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

В 2021 году не выявлено существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном году.

## 12. Изменение оценочных значений

В отчетном году изменений оценочных значений, влияющих на бухгалтерскую отчетность на будущие периоды не было.

## 13. Участие в совместной деятельности

В 2021 году Общество не участвовало в совместной деятельности.

Руководитель



(подпись)

Косарева Ю.Ю.

(расшифровка подписи)

Начальник отдела Б и НУ  
направления "Девелопмент" ДУ и О

(подпись)

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)

по доверенности № 29 от 22.12.2021 г., выданной ООО  
"Специализированный застройщик "ЛСР. Лучи"

14 марта 2022 г.

Главный специалист отдела Б и НУ направления "Девелопмент" ДУ и О

Морозова О.А.  
(подпись) (расшифровка подписи)

Прошито и пронумеровано 24

Всего листов 2  
16.03.2022 г.  
(дата и подпись)

