

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

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

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛСР. Ключи» (ОГРН 1206600041570), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 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 с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛСР. Ключи» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 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 являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, 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 аудируемого лица 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 аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

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:

а) 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;

б) 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 аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица 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 аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их 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.

Седова Влада Владимировна
Генеральный директор аудиторской организации (ОРНЗ 21606079882)

Васильева Нина Андреевна
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606071027)



Седова Влада Владимировна

Аудиторская организация:

общество с ограниченной ответственностью «Аудит-сервис СПб», ОГРН 1147847556592,
190031, Санкт-Петербург, улица Казанская, дом 36, литера Б, помещение 18-Н, кабинет 428,
ОРНЗ 11606064748

06 февраля 2024 года

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2023 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

КОДЫ

0710001

31 | 12 | 2023

Организация:

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

по ОКПО

45046749

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

6670494980

Вид экономической деятельности

Деятельность заказчика-застройщика, генерального
подрядчика

по ОКВЭД 2

71.12.2

Организационно-правовая форма/форма собственности

ООО / частная

по ОКОПФ/ОКФС

12300/16

Единица измерения:

тыс. руб.

по ОКЕИ

384

Местонахождение (адрес)

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

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту

ДА

Наименование аудиторской организации

ООО "Аудит-сервис СПб"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН

7838031176

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН

1147847556592

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5100	Нематериальные активы	1110	-	-	-
5160	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200, 5240	Основные средства	1150	-	-	-
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
5301	Финансовые вложения	1170	-	-	-
6001	Отложенные налоговые активы	1180	625	859	2
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	625	859	2
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы, в том числе:	1210	765 320	1 356 289	949 571
	<i>сырье, материалы и другие аналогичные ценности</i>	<i>12101</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>-</i>
	<i>незавершенное строительство объектов для дольщиков и на продажу</i>	<i>12102</i>	<i>544 885</i>	<i>522 133</i>	<i>285 370</i>
	<i>законченные строительством объекты для дольщиков</i>	<i>12103</i>	<i>198 056</i>	<i>710 222</i>	<i>413 665</i>
	<i>готовая продукция и товары для перепродажи</i>	<i>12104</i>	<i>22 371</i>	<i>122 377</i>	<i>250 532</i>
	<i>товары отгруженные</i>	<i>12105</i>	<i>-</i>	<i>1 548</i>	<i>-</i>
	<i>расходы будущих периодов</i>	<i>12106</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>4</i>
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	2 079	640
5501, 5510	Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	826 929	745 896	580 353
	<i>долгосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	<i>12301</i>	<i>8 631</i>	<i>-</i>	<i>27 122</i>
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	<i>123011</i>	<i>8 631</i>	<i>-</i>	<i>27 122</i>
	<i>долгосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	<i>12302</i>	<i>674 930</i>	<i>579 179</i>	<i>530 308</i>
	<i>прочая долгосрочная задолженность</i>	<i>12303</i>	<i>100 000</i>	<i>100 000</i>	<i>-</i>
	<i>краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	<i>12304</i>	<i>39 898</i>	<i>64 894</i>	<i>17 138</i>
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	<i>123041</i>	<i>39 887</i>	<i>64 856</i>	<i>17 138</i>
	<i>краткосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	<i>12305</i>	<i>806</i>	<i>403</i>	<i>5 609</i>
	<i>прочая краткосрочная задолженность</i>	<i>12306</i>	<i>2 664</i>	<i>1 420</i>	<i>176</i>
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	124 656	99 588	13 570
5470	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 716 905	2 203 852	1 544 134
	БАЛАНС	1600	1 717 530	2 204 711	1 544 136

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	333 346	116 441	402
	Итого по разделу III	1300	333 356	116 451	412
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ обязательства:				
5592, 5591	Заемные средства, в том числе:	1410	375 246	384 667	255 350
5592	<i>банковские кредиты</i>	14101	325 556	360 352	109 212
5591	<i>займы</i>	14102	48 428	22 963	143 607
	<i>задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	14103	1 262	1 352	2 531
6002	Отложенные налоговые обязательства	1420	554	830	2
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства, в том числе:	1450	674 930	589 895	530 308
	<i>средства дольщиков</i>	14501	674 930	579 179	530 308
	<i>перед поставщиками и подрядчиками</i>	14502	-	10 716	-
	Итого по разделу IV	1400	1 050 730	975 392	785 660
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ обязательства				
5592, 5593	Заемные средства, в том числе:	1510	-	275 798	112 099
5591	<i>займы</i>	15101	-	258 519	109 972
	<i>задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	15102	-	17 279	2 127
5551, 5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	74 123	60 965	138 795
	<i>поставщики и подрядчики</i>	15201	58 051	54 958	124 028
	<i>задолженность перед персоналом организации</i>	15202	10	11	12
	<i>задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	15203	19	33	9
	<i>задолженность по налогам и сборам</i>	15204	12 576	4	101
	<i>авансы полученные</i>	15205	552	3 539	12 789
	<i>прочие кредиторы</i>	15206	2 915	2 420	1 856
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства, в том числе:	1540	1 335	2 904	6 616
	<i>резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	15401	13	13	7
	<i>резерв предстоящих расходов (СМР)</i>	15402	1 322	2 891	6 609
5575	Прочие обязательства, в том числе:	1550	257 986	773 201	500 554
	<i>средства дольщиков</i>	15501	257 986	773 201	500 554
	Итого по разделу V	1500	333 444	1 112 868	758 064
	БАЛАНС	1700	1 717 530	2 204 711	1 544 136

Руководитель

Голубев В.В.

(подпись)

Начальник отдела БиНУ направления
"Девелопмент"

Шерстобоева В.М.

(подпись)

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

01 февраля 2024 г.

Главный специалист-отдела БиНУ направления "Девелопмент"

Довженко Ю.В.



(подпись)

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за **Январь - Декабрь 2023 г.**

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности: ООО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

КОДЫ

0710002

31 | 12 | 2023

45046749

6670494980

71.12.2

12300/16

384

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За Январь - Декабрь 2023	За Январь - Декабрь 2022
5609	Выручка	2110	1 783 822	815 018
5600	Себестоимость продаж	2120	(1 496 852)	(650 380)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	286 970	164 638
5600	Коммерческие расходы	2210	(4 636)	(4 741)
5600	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	282 334	159 897
5691	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5692	Проценты к получению	2320	-	-
5693	Проценты к уплате	2330	(7 054)	(7 198)
5690	Прочие доходы	2340	199	1 188
5695	Прочие расходы	2350	(4 345)	(8 838)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	271 134	145 049
51020	Текущий налог на прибыль	2410	(54 229)	(29 010)
	<i>в т.ч. текущий налог на прибыль</i>	<i>2411</i>	<i>(54 271)</i>	<i>(29 039)</i>
	<i>в т.ч. отложенный налог на прибыль</i>	<i>2412</i>	<i>42</i>	<i>29</i>
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	216 905	116 039
5200	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода⁶	2500	216 905	116 039
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Голубев В.В.

(подпись)

01 февраля 2024 г.

Главный специалист отдела БИНУ направления "Девелопмент"

Начальник отдела БИНУ направления "Девелопмент"

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

Довженко Ю.В.

(подпись)

Шерстобоева В.М.



(подпись)

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь - Декабрь 2023 г.

Форма по ОКУД 0710004

Дата (число, месяц, год) 31 | 12 | 2023

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

по ОКПО 45046749

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН 6670494980

Вид экономической

по ОКВЭД 2 71.12.2

деятельности:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности:

ООО / частная

по ОКОПФ/ОКФС 12300/16

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКВЕИ 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 2021г.	3100	10	-	-	-	402	412
<i>(предыдущий год)</i> За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3120	-	-	-	-	116 039	116 039
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	116 039	116 039
переоценка имущества	3212	x	x		x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Форма 0710023 с. 2							
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
убыток	3221	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3222	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x	x	-	x	-	-
Увеличение номинальной стоимости акций за счет прибыли	3224	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2022г.	3200	10	-	-	-	116 441	116 451
<i>(отчетный год)</i> За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	216 905	216 905
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	216 905	216 905
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличения номинальной стоимости акций	3315	-	x	-	x	-	-
реорганизации юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
убыток	3321	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3322	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	-	x	-	-
увеличение номинальной стоимости акций за счет нераспределенной прибыли прошлых лет	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшения количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизации юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	x	x		-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2023г.	3300	10	-	-	-	333 346	333 356

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменение капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					-
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:		-	-	-	-
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					-
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					-
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:		-	-	-	-
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:					-
(по статьям)					-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:		-	-	-	-
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

Форма 0710023 с.4

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	333 356	116 751	412

Руководитель

Голубев В.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

01 февраля 2024 г.

Главный специалист отдела БИНУ направления "Девелопмент"

Начальник отдела БИНУ направления
"Девелопмент"по доверенности № 22 от 22 декабря 2021 г, выд. ООО "Специализированный
застройщик "ЛСР. Ключи"

Довженко Ю.В.

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

Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчикаОрганизационно-правовая форма/форма собственности ООО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКОПФ/ОКФС
по ОКЕИ

Коды
0710005
31 12 2023
45046749
6670494980
71.12.2
12300/16
384

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	590 397	520 206
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	590 397	520 135
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	налог на добавленную стоимость	4114	-	-
	прочие поступления	4119	-	71
	Платежи - всего	4120	(970 588)	(1 176 492)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(750 317)	(951 158)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(342)	(413)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(29 477)	-
	налога на прибыль организаций	4124	(41 861)	(30 474)
	налог на добавленную стоимость	4126	-	-
	взносы во внебюджетные фонды	4127	-	-
	прочие платежи	4129	(148 591)	(194 447)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(380 191)	(656 286)
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления – всего	4210	-	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов	4215	-	-
	от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	от процентов по долговым финансовым вложениям	4214	-	-
	от дивидендов и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4216	-	-
	от погашения депозитов, сроком более 90 дней	4217	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи – всего	4220	-	(100 000)
	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	-	(100 000)
	на депозиты, сроков более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(100 000)

	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления – всего	4310	638 313	842 483
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	638 313	842 483
	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	(233 054)	(179)
	в том числе:			
	(долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг	4323	-	-
	на возврат кредитов и займов	4324	(233 054)	(179)
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	405 259	842 304
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	25 068	86 018
5330, 5335, 5340	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	99 588	13 570
5330, 5335, 5340	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	124 656	99 588
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



01 февраля 2024 г.

Главный специалист отдела БИГУ направления "Девелопмент"

Начальник отдела БИГУ направления
"Девелопмент"

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

Шерстобоева В.М.

(подпись)

(расшифровка подписи)

Довженко Ю.В.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)
ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"
2023 г.**

1. Общие вопросы

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

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

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

Уставный капитал Общества составляет: **10 тыс. руб.**

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

Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального
подрядчика

В 2023 г. году Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

Общество не является членом саморегулируемых организаций.

В 2023 г. руководство текущей деятельностью осуществлялось единоличным исполнительным органом: генеральным директором Голубевым Вадимом Валентиновичем.

У Общества нет обособленных подразделений.

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

Средняя численность работающих за отчетный период составила: **0,8** человек.
Численность внешних совместителей на 31.12.2023 г. **5** человек.

В 2023 г. году произошли следующие события:

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

25 сентября 2023 г. получено разрешение на ввод в эксплуатацию № 66-41-176-2023, объект: Латвийская, ж.д. 5.3 (г. Екатеринбург, ул. Латвийская, д. 58/3).

2. Финансовые показатели деятельности

Таблица 2.1. Финансовые показатели деятельности организации

Формула расчёта	На конец года (за отчётный год)	На начало года (за предшеств. год)	Рекоменд. значения (от и до)		Примечания
Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)					
капитал и резервы (стр.1300)/ валюта баланса (стр.1700)	0,19	0,05	0,5	0,7	Коэффициент концентрации собственного капитала характеризует долю собственности владельцев предприятия в общей сумме авансированных средств. Низкое значение коэффициента связано с привлечением в больших суммах кредитов и займов для осуществления строительства ЖК Хрустальные ключи
Коэффициент финансовой зависимости					
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	5,15	18,93	1,4	2,0	Коэффициент финансовой зависимости показывает зависимость предприятия от привлеченных средств. Коэффициент снизился в 2023 г. В 2023 г. источником средств Общества были преимущественно только заемные средства.
Коэффициент соотношения заемных и собственных средств					
обязательства (стр.1400 + стр.1500)/ капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	4,15	17,93	0,7	1,0	Коэффициент соотношения заемных и собственных средств показывает, сколько обязательств приходится на рубль собственного капитала. В 2023 г. источником средств Общества были преимущественно заемные средства.
Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)					
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	5,15	1,98	2,0	2,0	Предприятие способно погасить текущие обязательства за счёт текущих активов. Коэффициент увеличился в отчётном году
Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности					
(краткосрочная ДЗ из стр.1230 +фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	2,83	0,15	0,8	1,0	Предприятие способно погасить текущие обязательства немедленно за счет средств на счетах и поступлений по расчетам с дебиторами. Коэффициент увеличился в отчётном году

Коэффициент абсолютной ликвидности					
(краткосрочные фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,374	0,089	0,2	0,2	Предприятие способно погасить текущие обязательства немедленно за счет средств на счетах и финансовых вложений. Коэффициент увеличился в отчётном году
Коэффициент рентабельности основной деятельности					
прибыль от продаж стр.2200 / (затраты стр.2120 +стр.2210 +стр.2220 ОФР)	0,19	0,24	0,0	0,3	Ресурсы предприятия используются достаточно эффективно. Эффективность снизилась в отчётном году.
Коэффициент устойчивости экономического роста					
чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал стр.1300 Баланс	1,00	1,00	0,4	0,6	Финансово-хозяйственная деятельность обеспечивает устойчивый экономический рост. Устойчивость увеличилась в отчётном году

3. Бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет организации осуществляется ООО "ЛСР" в рамках договора на оказание услуг № 14 от 26.08.2020 г.

Инвентаризация имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена на 01 ноября 2023 г. - инвентаризация товарно-материальных ценностей;
инвентаризация объектов недвижимости (незавершенное строительство);
на 29 декабря 2023 г. - инвентаризация денежных средств;
на 31 декабря 2023 г. - инвентаризация расчетов с персоналом; расходов будущих периодов; расчетов по долевому участию; расчетов с дебиторами и кредиторами; расчетов по налогам и сборам; инвентаризация объектов недвижимости (готовая продукция).

По результатам инвентаризации излишки и недостачи не выявлены.

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

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

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

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

Наименование показателя	Код	тыс. руб.		
		На 31 декабря 2023 г. 4	На 31 декабря 2022 г. 2	На 31 декабря 2021 г. 5
Нематериальные активы, полученные в пользование	5195	38 400	19 200	40
товарные знаки		38 400	19 200	10
прочие		-	-	30

3.2. Основные средства

Основные средства в составе имущества организации отсутствуют.

3.2.2. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	тыс. руб.		
		На 31 декабря 2023 г. 4	На 31 декабря 2022 г. 2	На 31 декабря 2021 г. 5
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	273 135	265 995	265 995

Расходы на платежи по арендованному имуществу не являются существенными в структуре расходов. Предприятие капитализирует арендные платежи по договорам краткосрочной аренды в составе расходов на строительство объектов.

3.3. Финансовые вложения, денежные средства и эквиваленты

У Общества отсутствуют финансовые вложения.

3.3.1. Денежные средства и эквиваленты

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

Денежные эквиваленты у Общества отсутствуют.

3.3.2. Движение средств дольщиков на счетах эскроу

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

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Внесены средства на счета эскроу	Раскрыты счета эскроу	Возврат со счетов эскроу	Остаток от на конец года	Тыс. руб.	
Общая сумма:		539 451	1 023 865	1 061 558	4 370	497 388		
в т.ч.:								
по договорам долевого участия		539 451	1 023 865	1 061 558	4 370	497 388		

3.4. Запасы

Организация использует следующие способы оценки запасов по их группам (видам):
 товары отгруженные отражаются в бухгалтерской отчетности по фактической полной себестоимости;
 товары, приобретенные для реализации в розницу, оцениваются по стоимости приобретения;
 оценка материалов при выбытии производится по средней себестоимости.
 оценка товаров при реализации и ином выбытии производится по средней себестоимости, за исключением объектов недвижимости, оцениваемых при выбытии по себестоимости каждой единицы

3.4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		поступления (минус возврат) и затраты	Изменения за период		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости		выбыло					
					себестоимость и ст-ть ВНА	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	за 2023 г. ¹	1 356 289	(-)	906 161	(1 497 130)	-	(-)	-	765 320	(-)
	за 2022 г. ²	949 571	(-)	1 057 329	(650 602)	-	(-)	(9)	1 356 289	(-)
в т.ч. (группа, вид)										
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2023 г.	9	(-)	276	(277)	-	(-)	-	8	(-)
	за 2022 г.	-	(-)	227	(218)	-	(-)	-	9	(-)
Законченные строительством объекты для дольщиков	за 2023 г.	710 222	(-)	-	(1 325 941)	-	(-)	813 775	198 056	(-)
	за 2022 г.	413 665	(-)	-	(413 599)	-	(-)	710 156	710 222	(-)
готовая продукция и товары для перепродажи	за 2023 г.	122 377	(-)	-	(154 739)	-	(-)	54 733	22 371	(-)
	за 2022 г.	250 532	(-)	-	(158 845)	-	(-)	30 690	122 377	(-)
товары отгруженные	за 2023 г.	1 548	(-)	-	(16 173)	-	(-)	14 625	-	(-)
	за 2022 г.	-	(-)	-	(77 936)	-	(-)	79 484	1 548	(-)
Незавершенное строительство для дольщиков и на продажу	за 2023 г.	522 133	(-)	905 885	(-)	-	(-)	(883 133)	544 885	(-)
	за 2022 г.	285 370	(-)	1 057 102	(-)	-	(-)	(820 339)	522 133	(-)

3.5.2. Просроченная дебиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2023 г. Общество не имеет просроченной дебиторской задолженности.

3.5.2. Наличие и движение кредиторской задолженности

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец года
				поступление			выбыло			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) ⁹	проценты, штрафы и иные начисления ⁹	погашение	списание на финансовый результат ⁹	перевод из долгосрочную задолженность	6	
1	2	3	4	5	6	6				
Долгосрочная кредиторская задолженность - ВСЕГО	5551	за 2023 г. ¹	589 895	674 930	-	(4 231)	(-)	(585 664)	674 930	
	5571	за 2022 г. ²	530 308	587 101	-	(-)	(-)	(527 514)	589 895	
в т.ч.: (вид) <i>средства должников</i>		за 2023 г. ¹	579 179	674 930	-	(-)	(-)	(579 179)	674 930	
		за 2022 г. ²	530 308	576 385	-	(-)	(-)	(527 514)	579 179	
		за 2023 г. ¹	10 716	-	-	(4 231)	(-)	(6 485)	-	
		за 2022 г. ²	-	10 716	-	(-)	(-)	(-)	10 716	
Краткосрочная кредиторская задолженность - ВСЕГО	5560	за 2023 г. ¹	60 965	1 008 733	-	(1 002 060)	(-)	6 485	74 123	
	5580	за 2022 г. ²	138 795	1 210 091	-	(1 287 921)	(-)	(-)	60 965	
в т.ч.: (вид) <i>поставщики и подрядчики</i>		за 2023 г. ¹	54 958	906 457	-	(909 849)	(-)	6 485	58 051	
		за 2022 г. ²	124 028	1 047 917	-	(1 116 987)	(-)	(-)	54 958	
		за 2023 г. ¹	11	339	-	(340)	(-)	(-)	10	
		за 2022 г. ²	12	335	-	(336)	(-)	(-)	11	
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		за 2023 г. ¹	33	102	-	(116)	(-)	(-)	19	
		за 2022 г. ²	9	101	-	(77)	(-)	(-)	33	
задолженность по налогам и сборам		за 2023 г. ¹	4	54 436	-	(41 864)	(-)	(-)	12 576	
		за 2022 г. ²	101	38 451	-	(38 548)	(-)	(-)	4	
авансы полученные		за 2023 г. ¹	3 539	44 546	-	(47 533)	(-)	(-)	552	
		за 2022 г. ²	12 789	102 646	-	(111 896)	(-)	(-)	3 539	
прочие кредиторы		за 2023 г. ¹	2 420	2 853	-	(2 358)	(-)	(-)	2 915	
		за 2022 г. ²	1 856	20 641	-	(20 077)	(-)	(-)	2 420	
Итого	5550	за 2023 г. ¹	650 860	1 683 663	-	(1 006 291)	(-)	(585 664)	749 053	
	5570	за 2022 г. ²	669 103	1 797 192	-	(1 287 921)	(-)	(527 514)	650 860	

3.5.3. Прочие краткосрочные обязательства

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из долго- в краткосрочную задолженность	Остаток на конец года
				поступление		погашение	выбыло		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) ⁹	притраченные проценты, штрафы и иные начисления ⁹				
1	2	3	4	5	6	7	8		
средства долевого		за 2023 г. ¹	773 201	480 836	-	(1 575 230)	(579 179	257 986
		за 2022 г. ²	500 554	245 607	-	(500 474)	(527 514	773 201
Итого	5575	за 2023 г. ¹	773 201	480 836	-	(1 575 230)	(579 179	257 986
	5576	за 2022 г. ²	500 554	245 607	-	(500 474)	(527 514	773 201

3.5.4. Заёмные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организации в 2023 г. привлекала заёмные средства.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец года		
			Поступление	Курсовая разница (положительная "-", отрицательная - "+")	Возвращено	Итого	В т.ч. краткосрочные	В т.ч. долгосрочные
Всего заёмных средств	5590	641 835	638 313	-	(906 164)	373 984	373 984	373 984
В т.ч.								
Займы полученные	5591	281 483	-	-	(233 055)	48 428	48 428	48 428
Кредиты полученные	5592	360 352	638 313	-	(673 109)	325 556	325 556	325 556
Заёмные средства, доступные по условиям договоров	5594	466 139	458 212	-	(446 567)	477 784	477 784	477 784
Займы, недополученные по сравнению с условиями договора займа		42 723	-	-	(23 151)	19 572	19 572	19 572
Кредиты, недополученные по сравнению с условиями кредитного договора		423 416	458 212	-	(423 416)	458 212	458 212	458 212

3.5.5. Проценты по кредитам и займам

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Отнесено на прочие расходы	Включено в состав стоимости активов	Курсовые разницы (положительная "-", отрицательная - "+") и корректировки	Уплачено, в т.ч. зачёт	Остаток на конец года
Проценты по займам	5497	18 620	7 049	4 618	-	(29 478)	809
Проценты по кредитам	5498	11	5	485	-	(48)	453
Итого проценты к уплате:	5499	18 631	7 054	5 103	-	(29 526)	1 262

3.6. Доходы и расходы

3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	Код	2023 г. ¹		2022 г.		Изменение	Комментарий к изменениям
		2023 г. ¹	2022 г.	2023 г.	2022 г.		
Возмещение затрат на строительство объектов ДУ	5601	1 275 051	403 489	871 562	Увеличение дохода связано с увеличением объема передаваемых помещений (введено в эксплуатацию три объекта строительства, за период 2021-2023 гг.)		
Оплата услуг застройщика по объектам ДУ	5602	300 180	96 985	203 195	Увеличение дохода связано с увеличением объема передаваемых помещений (введено в эксплуатацию три объекта строительства, за период 2021-2023 гг.)		
Реализация жилой недвижимости	5603	202 465	310 494	- 108 029	Увеличение дохода связано с увеличением объема передаваемых помещений (введено в эксплуатацию три объекта строительства, за период 2021-2023 гг.)		
Реализация нежилой недвижимости	5604	6 120	4 050	2 070	Увеличение дохода связано с увеличением объема продаваемых по ДКП помещений (введено в эксплуатацию три объекта строительства, за период 2021-2023 гг.)		
Услуги по сопровождению сделки	5605	6	-	6	Несущественное увеличение		
Итого:	5609	1 783 822	815 018	968 804			

3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

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

Наименование показателя	Код	2023 г. ¹		2022 г.		Изменение	Комментарий к изменениям
		2023 г. ¹	2022 г.	2023 г.	2022 г.		
Стоимость реализованных товаров	5611	1 445 962	640 270	805 692	Увеличение себестоимости отнесенной в затраты напрямую связано с увеличением выручки.		
Прочие затраты	5650	55 526	14 851	40 675	Увеличение себестоимости отнесенной в затраты напрямую связано с увеличением выручки.		
Итого по элементам	5660	1 501 488	655 121	846 367			
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 501 488	655 121	846 367			

тыс. руб.

Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы

В отчётном году Общество не осуществляло мероприятия природоохранного назначения.

3.6.3. Прочие доходы и расходы

Наименование показателя	Код	2023 г. ¹	2022 г. ²
Восстановление резервов СМР		199	1 123
Штрафы, пени, неустойки		-	65
Доходы/расходы по ведению судебных дел		-	-
Итого:	5690	199	1 188

тыс. руб.

3.6.4. Прочие расходы

Наименование показателя	Код	2023 г. ¹	2022 г. ²
Проценты к уплате	5693	7 054	7 198
Услуги банка		140	75
Убытки прошлых лет		32	7
Госпошлины, судебные издержки,		1 017	6 804
Расходы по завершенным проектам		3 156	1 952
Итого:	5695	11 399	16 036

тыс. руб.

3.7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток от на конец года
Оценочные обязательства	5700	2 904	4 698	(6 068)	(199)	1 335
в т.ч.: резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	13	35	(35)	-	13
резерв предстоящих расходов (СМР)		2 891	4 663	(6 033)	(199)	1 322

тыс. руб.

3.8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г. ⁴	На 31 декабря 2022 г. ²	На 31 декабря 2021 г. ⁵	Срок действия обязательства на отчетную дату
Полученные - всего	5800	-	-	-	
в т.ч.: (вид) полученные поручительства		-	-	-	
Выданные - всего	5810	-	-	-	
в т.ч.: (вид) залог прочих активов (залог права аренды земельного участка)	31 383	31 383	31 728	102 206	30.06.2025

Право аренды земельного участка передано Обществом в залог ПАО "Сбербанк России" по договору № 550B00FGWY/И от 21.03.2023 с возможностью использования земельных участков для ведения обычной деятельности.

4. Налог на прибыль

Согласно ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" условный расход (условный доход) по налогу на прибыль равняется величине, определяемой как произведение бухгалтерской прибыли, сформированной в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату; текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения.

Условный расход по налогу на прибыль организации за отчетный период:

54 227 тыс. руб.

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

Постоянные налоговые разницы и ПНД (ПНР) за период 2023 г. отсутствуют.

Раскрытие временных разниц, отложенного налогового актива (обязательства) за период.

Наименование показателя	Код	2023 г., тыс. руб.		2022 г., тыс. руб.	
		Разницы	Активы/ обязательства	Разницы	Активы/ обязательства
Налогооблагаемые временные разницы и ОНО за период	51002	1 380	276	(4 150)	(830)
Вычитаемые временные разницы и ОНА за период	51003	(1 170)	(234)	4 295	859
Отложенный налог на прибыль за период	51004	X	42	X	29

Примечание. Знак разницы, актива и обязательства совпадает со знаком в отчёте о финансовых результатах, отложенный налог на прибыль это суммарное изменение ОНА и ОНО.

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

Раскрытие отложенных налоговых активов (ОНА)

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНА	Код	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Готовая продукция, товары отгруженные	1	358	856	-
Оценочные обязательства и резервы	2	267	3	2
ИТОГО:	6001	625	859	2

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

Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНО	Код	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Готовая продукция, товары отгруженные	1	494	829	1
Внеоборотные активы	2	60	1	1
ИТОГО:	6002	554	830	2

5. Чистые активы

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

Наименование показателя	Код	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Уставный капитал	51101	10	10	10
Чистые активы	51102	333 356	116 751	412

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, % 31.12.2023
	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	Основное общество	99,99%
	ПАО "Группа ЛСР"	Контролирующее основное общество	100,00%
	Физическое лицо	Бенефициарный владелец через ПАО "Группа ЛСР"	55,10%

Таблица 6.1.2. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023 тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2022 тыс. руб.
Договор : б/н от 19.08.2020	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	-	11.06.2023	127 200
Договор : б/н от 19.08.2020	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	-	11.06.2023	105 854
Договор : б/н от 29.01.2021	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	25 465	20.09.2026	25 465
Договор : б/н от 29.01.2021	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	22 963	31.12.2025	22 963
	ИТОГО:	48 428		154 282

Таблица 6.1.3. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2023 г. тыс. руб.	2022 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	38 400	19 200
	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	21 471	27 394
	ИТОГО:	59 871	46 594
Проценты к уплате в составе прочих расходов	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	7 049	6 665
	ИТОГО:	7 049	6 665
Капитализированные проценты	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	4 618	7 300
	ИТОГО:	4 618	7 300
Прочие расходы	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	1 210	27
	ИТОГО:	1 210	27

6.2. Лица, входящие в Группу ЛСР

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

Таблица 6.2.1. Предприятия Группы ЛСР

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

Таблица 6.2.2. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2023 г.	2022 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	3 280	1 830
	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	623 293	748 618
	ИТОГО:	626 573	750 448
Прочие расходы	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	279	582
	ИТОГО:	279	582

Таблица 6.2.3. Кредиторская задолженность

тыс. руб.

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2022
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	48 566	-	48 566	48 566
	ИТОГО:	48 566	-	48 566	48 566

6.3. Основной управленческий персонал

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

Таблица 6.3.1. Вознаграждения, подлежащие выплате основному управленческому персоналу

№	Основной управленческий персонал	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения (оплата труда и иные выплаты, включая страховые взносы)	176
	ВСЕГО:	176

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

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:

Финансовые риски:

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.

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).

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.

Иные виды рисков:

Правовые риски связаны с изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства, др. Информация об этих рисках раскрывается отдельно для внутреннего и внешнего рынков.

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.

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участия в ценовом

7.1. Финансовые риски

7.1.1. Рыночный риск

Общество не имеет обязательств в валюте.

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). При привлечении новых кредитов или займов, Руководство решает вопрос о том, какая ставка процента - фиксированная или переменная - будет более выгодной на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, на основе собственных профессиональных суждений.

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

7.1.2. 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.

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

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.	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 2023 г. основная деятельность Общества не подлежит лицензированию. Общество не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).

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

В настоящее время Общество не участвует в судебных процессах, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности.

7.2.1.2. Риски, связанные с деятельностью Общества

- с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество:

По состоянию на 31.12.2023 Общество не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на его финансово-хозяйственную деятельность.

7.2.2. Страновые и региональные риски

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

Организация ведет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации. По мнению организации, риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и регионе присутствия, отсутствуют. Изменение политической и экономической ситуации могут привести к ухудшению положения всей национальной экономики, привести к ухудшению финансового положения всех субъектов предпринимательской деятельности, включая организацию.

Поскольку Организация не ведет свою предпринимательскую деятельность за границей, а импортные товары, работы и услуги не составляют значительной доли в себестоимости продукции, отсутствуют риски, характерные для компаний, ориентированных на экспорт (импорт).

7.2.3 Репутационные риски

По итогам отчетного года Общество имеет положительный финансовый результат.

Единственным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика.

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

8. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

9. Информация по прекращаемой деятельности

В отчетном периоде прекращения каких-либо видов деятельности не осуществлялось, решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности не принимались. Решения о ликвидации и реорганизации не принимались.

10. Условные обязательства и условные активы

Условные обязательства и условные активы отсутствуют в деятельности Общества на 31.12.2023 г.

11. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

В 2023 г. Обществом не выявлено существенных ошибок.

12. Изменение оценочных значений

Изменение оценочных значений отсутствует в 2023 г.

13. Участие в совместной деятельности

В отчетном году Общество не участвовало в совместной деятельности.

Руководитель



(подпись)

Голубев В.В.

(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ
направления "Девелопмент"
по доверенности № 22 от 22 декабря 2021 г, выд. ООО
"Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"

(подпись)

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела
БиНУ направления

(подпись)

Довженко Ю.В.

(расшифровка подписи)

01 февраля 2024 г.

Прошито и пронумеровано

27

Обработка сень лист 06

06.02.2024

(Дата и подпись)

