

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционеру акционерного общества
«Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал» (ОГРН 1026605389667, 620072, город Екатеринбург, Свердловская область, улица 40-летия Комсомола, дом 34) (далее Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства Общества за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при

их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

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

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

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

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

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

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

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

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого
выпущено аудиторское заключение



Л.А. Исакова

Генеральный директор



В.В. Седова

Аудиторская организация:

общество с ограниченной ответственностью «Аудит-сервис СПб»,

ОГРН 1147847556592,

190068, Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 2, корпус 2, литера Б, пом.4.1 (304),

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,

ОРНЗ 11606064748

02 апреля 2021 года

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2020 г.

Форма по ОКУД

КОДЫ

0710001

Дата (число, месяц, год)

31 | 12 | 2020

Организация:

Акционерное общество "Специализированный застройщик
"ЛСР. Недвижимость-Урал"

по ОКПО

12320709

ИНН

6672142550

по ОКВЭД 2

71.12.2

по ОКОПФ/ОКФС

12267/16

по ОКЕИ

384

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности АО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

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

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА

Наименование аудиторской организации ООО "Аудит-сервис СПб"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН 7838031176

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН 1147847556592

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5100	Нематериальные активы	1110	361	694	-
5160	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200, 5240	Основные средства, в том числе:	1150	3 726 514	4 597 325	4 708 663
	<i>незавершенное строительство</i>	11501	-	88 766	4 489
	<i>незавершенное строительство объектов для дольщиков и на продажу</i>	11502	3 081 477	3 912 935	4 547 226
	<i>в т.ч. за счет средств дольщиков</i>	115021	2 945 945	3 623 008	4 233 640
	<i>в т.ч. затраты на оказание услуг застройщика, инфраструктура</i>	115022	135 532	289 927	313 586
	<i>земельные участки под застройку</i>	11503	566 488	514 126	77 705
	<i>в т.ч. земельные участки</i>	115031	566 308	513 946	61 741
	<i>в т.ч. здания, сооружения под снос</i>	115032	180	180	15 964
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	41 382	42 219	65 243
5301	Финансовые вложения	1170	613 752	19 451	21 510
51010	Отложенные налоговые активы	1180	31 425	22 040	32 189
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	-	499	-
	Итого по разделу I	1100	4 413 434	4 681 729	4 828 104
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы, в том числе:	1210	2 918 580	2 731 096	3 467 751
	<i>сырье, материалы и другие аналогичные ценности</i>	12101	403	435	72
	<i>законченные строительством объекты для дольщиков</i>	12102	2 382 476	1 755 919	2 642 650
	<i>в т.ч. затраты на строительство в готовом объекте</i>	121021	2 097 739	1 601 045	2 417 565
	<i>в т.ч. затраты на оказание услуг застройщика в готовом объекте</i>	121022	284 737	154 874	225 085
	<i>готовая продукция и товары для перепродажи</i>	12103	485 506	890 869	707 463
	<i>товары отгруженные</i>	12104	50 030	83 785	117 453
	<i>расходы будущих периодов</i>	12105	165	88	113
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	17 753	370
5501, 5510	Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	2 032 001	1 724 364	2 424 978
	<i>долгосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	12301	23 430	55 985	145 816
	<i>краткосрочная задолженность покупателей</i>	12302	350 282	61 791	76 575
	<i>краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	12303	311 368	224 876	411 668
	<i>в т.ч. за счет средств дольщиков</i>	123031	247 313	111 132	384 853
	<i>в т.ч. за счет собственных средств</i>	123032	64 055	113 744	26 815
	<i>задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	12304	1 258 031	1 340 954	1 740 195
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	123041	1 186 903	848 213	752 402
	<i>в т.ч. по незарегистрированным договорам</i>	123042	71 128	492 741	987 793
	<i>прочая краткосрочная задолженность</i>	12305	88 890	40 758	50 724
	<i>в т.ч. налоги и сборы, прочие обязательные платежи</i>	123051	5 266	6 164	26 872
	<i>в т.ч. прочая дебиторская задолженность</i>	123052	83 624	34 594	23 852
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	1 745	3 385
	Денежные средства и денежные эквиваленты, в том числе:	1250	1 950 428	3 531 594	3 573 556
	<i>на расчетных счетах в отношении каждого разрешения на строительство</i>	12501	1 604 462	3 277 257	2 880 495
	<i>на расчетных счетах</i>	12502	345 966	254 337	73 061
	<i>на депозитных счетах</i>	12503	-	-	620 000
5470	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	6 901 009	8 006 552	9 470 040
	БАЛАНС	1600	11 314 443	12 688 281	14 298 144

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	800 022	800 022	800 022
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	189 697	189 697	189 697
	Резервный капитал	1360	40 001	40 001	36 780
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 952 687	2 268 121	1 536 811
	<i>в т.ч. промежуточные дивиденды</i>	13701	-	(1 000 267)	(1 501 039)
	Итого по разделу III	1300	3 982 407	3 297 841	2 563 310
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5592, 5591	Заемные средства	1410	-	-	-
51020	Отложенные налоговые обязательства	1420	18 446	17 372	26 233
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства, в том числе:	1450	1 432 154	4 670 336	5 251 075
	<i>средства дольщиков</i>	14501	985 154	4 223 336	4 804 075
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	145011	946 860	3 779 963	4 148 049
	<i>в т.ч. по незарегистрированным договорам</i>	145012	38 294	443 373	656 026
	<i>перед поставщиками и подрядчиками</i>	14502	447 000	447 000	447 000
	Итого по разделу IV	1400	1 450 600	4 687 708	5 277 308
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5592, 5593	Заемные средства	1510	533 581	-	-
5592, 5593	<i>в т.ч. банковские кредиты</i>	15101	533 335	-	-
	<i>в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	15102	246	-	-
5551, 5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	164 328	1 669 615	2 095 183
	<i>поставщики и подрядчики</i>	15201	47 806	126 974	413 499
	<i>задолженность перед персоналом организации</i>	15202	511	1 233	1 014
	<i>задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	15203	2 291	1 797	1 830
	<i>задолженность по налогам и сборам</i>	15204	31 729	148 287	31 575
	<i>авансы полученные</i>	15205	58 038	68 427	111 870
	<i>задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов</i>	15206	-	1 301 306	1 501 039
	<i>прочие кредиторы</i>	15207	23 953	21 591	34 356
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства, в том числе:	1540	23 160	14 394	74 893
	<i>резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	15401	7 313	4 017	6 642
	<i>резерв по незавершённым судебным делам</i>	15402	-	-	800
	<i>резерв предстоящих расходов (СМР)</i>	15403	15 847	10 377	67 451
5575	Прочие обязательства, в том числе:	1550	5 160 367	3 018 723	4 287 450
	<i>средства дольщиков</i>	15501	5 160 367	3 018 723	4 287 450
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	155011	5 127 533	2 969 355	3 955 683
	<i>в т.ч. по незарегистрированным договорам</i>	155012	32 834	49 368	331 767
	Итого по разделу V	1500	5 881 436	4 702 732	6 457 526
	БАЛАНС	1700	11 314 443	12 688 281	14 298 144

Руководитель

(подпись)

Крицкий В.П.

Начальник отдела БИГУ
направления "Девелопмент"

Шерстобова В.М.

(подпись)

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

Довженко Ю.В.

24 марта 2021 г.

Главный специалист отдела БИГУ направления "Девелопмент"



ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за январь - декабрь 2020 г.

Организация: **Акционерное общество "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности:

АО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

КОДЫ	
0710002	
31 12 2020	
12320709	
6672142550	
71.12.2	
12267/16	
384	

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За январь - декабрь 2020 г.	За январь - декабрь 2019 г.
5609	Выручка	2110	5 972 994	8 991 834
5600	Себестоимость продаж	2120	(4 865 854)	(6 915 546)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 107 140	2 076 288
5600	Коммерческие расходы	2210	(25 529)	(18 887)
5600	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 081 611	2 057 401
5691	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5692	Проценты к получению	2320	126 348	172 850
5693	Проценты к уплате	2330	-	-
5690	Прочие доходы	2340	869 561	91 685
5695	Прочие расходы	2350	(700 384)	(152 245)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 377 136	2 169 691
51020	Налог на прибыль	2410	(286 030)	(435 996)
	<i>в т.ч. текущий налог на прибыль</i>	2411	(286 239)	(434 709)
	<i>в т.ч. отложенный налог на прибыль</i>	2412	209	(1 287)
	Прочее	2460	539	1 103
	<i>в т.ч. налог на прибыль по исправительным декларациям прошлых лет</i>	2461	582	1 292
	<i>в т.ч. финансовые санкции</i>	2462	(43)	(189)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 091 645	1 734 798
	СПРАВОЧНО			
5200	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода ⁶	2500	1 091 645	1 734 798
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Кричевский В.П.



Начальник отдела БИГУ направления "Девелопмент"



Шерстобоева В.М.

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

24 марта 2021 г.

Главный специалист отдела БИГУ направления "Девелопмент"



Довженко Ю.В.

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за январь - декабрь 2020 г.

Форма по ОКУД 0710004

Дата (число, месяц, год) 31 | 12 | 2020

Организация:

Акционерное общество "Специализированный застройщик "ЛСР.
Недвижимость-Урал"

по ОКПО 12320709

ИНН 6672142550

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2 71.12.2

деятельности:

Организационно-правовая форма/форма собственности:

АО / частная

по ОКОПФ/ОКФС 12267/16

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 2018г. (предыдущий год) За 2019 г.	3100	800 022	-	189 697	36 780	1 536 811	2 563 310
Увеличение капитала - всего:	3120	-	-	-	-	1 734 798	1 734 798
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	1 734 798	1 734 798
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 0710023 с. 2							
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 003 488)	(1 003 488)
убыток	3221	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3222	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x	x	-	x	(3 221)	(3 221)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	x	x	x	x	(1 000 267)	(1 000 267)
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	3 221	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2019г. (отчетный год) За 2020 г.	3200	800 022	-	189 697	40 001	2 268 121	3 297 841
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 099 747	1 099 747
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	1 091 645	1 091 645
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	8 102	8 102
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	x	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(415 181)	(415 181)
убыток	3321	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3322	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x	(415 181)	(415 181)
Изменение добавочного капитала	3330	x	x		-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2020г.	3300	800 022	-	189 697	40 001	2 952 687	3 982 407

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменение капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					-
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:		-	-	-	-
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					-
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					-
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					-
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:					-
(по статьям)					-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					-
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

Форма 0710023 с.4

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	3 982 407	3 297 841	2 563 310

Руководитель



Крицкий В.П.

(подпись)

(расшифровка подписи)

Начальник отдела БИГУ
направления "Девелопмент"

(подпись)

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)

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

24 марта 2021 г.

Главный специалист отдела БИГУ направления "Девелопмент"

Довженко Ю.В.

Отчет о движении денежных средств

за январь - декабрь 2020 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Организация: **Акционерное общество "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности

АО / частная

Единица измерения:

тыс. руб.

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКФС/ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710005

31 | 12 | 2020

12320709

6672142550

71.12.2

12267/16

384

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За январь - декабрь 2020 г.	За январь - декабрь 2019 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	5 164 067	7 738 026
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	5 011 612	7 512 551
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	16 271	16 770
	прочие поступления	4119	136 184	208 705
	Платежи - всего	4120	(5 270 120)	(6 581 709)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 893 557)	(5 107 456)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(130 310)	(123 056)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	(420 808)	(318 873)
	налога на добавленную стоимость	4126	(698 605)	(5 107)
	взносов во внебюджетные фонды	4127	(28 250)	(25 970)
	прочие платежи	4129	(98 590)	(1 001 247)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(106 053)	1 156 317
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления – всего	4210	304 382	1 831
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	302 610	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	от процентов по долговым финансовым вложениям	4214	27	191
	от возврата предоставленных займов	4215	1 745	1 640
	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	(596 344)	(110)
	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	(460 054)	(110)
	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	(136 290)	-
	на депозиты, сроков более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(291 962)	1 721

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За январь - декабрь 2020 г.	За январь - декабрь 2019 г.
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления – всего	4310	533 335	-
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	533 335	-
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-
	Платежи – всего	4320	(1 716 486)	(1 200 000)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(1 716 486)	(1 200 000)
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг	4323	-	-
	на возврат кредитов и займов	4324	-	-
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 183 151)	(1 200 000)
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 581 166)	(41 962)
5330, 5335, Остаток на	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 531 594	3 573 556
5330, 5335, Остаток на	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 950 428	3 531 594
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Крицкий В.П.

(расшифровка подписи)

Начальник отдела БИГУ
направления "Девелопмент"

(подпись)

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)

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

24 марта 2021 г.

Главный специалист отдела БИГУ направления "Девелопмент"

(подпись)

Довженко Ю.В.

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

АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"

2020 г.

1. Общие вопросы

Полное наименование: Акционерное общество "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"

Сокращенное наименование: АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"

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

Уставный капитал Общества составляет: **800 022** тыс. руб.

разделен на 31 936 995 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 0,025 тыс. руб. каждая, и принадлежит единственному акционеру ПАО "Группа ЛСР"

Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

В 2020 году Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

Общество является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Гильдия строителей Урала» (рег. номер СРО-С-103-07122009) и имеет право выполнять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства. Регистрационный номер Общества в реестре членов саморегулируемой организации № 70 на основании Решения Совета Ассоциации "Гильдия строителей Урала" №16/2017 от 03.07.2017 г.

Руководство текущей деятельностью в соответствии с решением единственного акционера от 21.08.2019 №4/2019 (срок с 05.09.2019 по 05.09.2022) осуществляется единоличным исполнительным органом: генеральным директором Крицким Владимиром Павловичем.

У организации есть обособленные подразделения:

Таблица 1. Филиалы, представительства и обособленные подразделения

№ п/п	Наименование	Адрес	Дата открытия
1	Обособленное подразделение АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	620144, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 194	01.11.2016
2	Обособленное подразделение АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	620043, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Репина, 52, оф. 3.3	01.11.2017
3	Обособленное подразделение АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	620137, Свердловская обл., Екатеринбург г, ул. Советская, д.62, в 25м. на север, Павильон отдела продаж	01.09.2018
4	Обособленное подразделение АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	620036, Свердловская обл., г. Екатеринбург, улица Евгения Савкова, дом 33, строение 1	16.09.2019

В обособленном подразделении, находящемся на ул. 8 Марта, 194 численность работников на 31.12.2020 г. составляет 33 чел., в обособленном подразделении на ул. Репина (Группа продаж "Флагман") численность работников на 31.12.2020 г. составляет 5 чел., численность работников в обособленном подразделении по ул. Советской (Группа продаж "Цветной бульвар") на 31.12.2020 г. составляет 3 чел.

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

Средняя численность работающих за отчетный период составила: **104** человека.

Численность работающих на 31 декабря 2020 года: **116** человек.

В 2020 году произошли следующие изменения:

Общество начало осуществлять новые виды деятельности: оказание услуг технического заказчика, оказание услуг по организации рекламной компании, оказание информационно-консультационных услуг, обеспечивающих привлечение юридических и физических лиц к заключению договоров долевого участия в строительстве.

Указанные услуги оказываются Обществом дочерним Предприятиям.

2. Финансовые показатели деятельности

Таблица 2.1. Финансовые показатели деятельности организации

Формула расчёта	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.	Рекоменд. значения (от и до)		Примечания
Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)					
капитал и резервы (стр.1300)/ валюта баланса (стр.1700)	0,35	0,26	0,5	0,7	Предприятие существенно зависит от кредиторов. Зависимость от кредиторов в отчётном году снизилась.
Коэффициент финансовой зависимости					
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	2,84	3,85	1,4	2,0	Финансовая независимость от привлеченных ресурсов предприятия удовлетворительна. Зависимость от привлечённых ресурсов в отчётном году снизилась.
Коэффициент соотношения заемных и собственных средств					
обязательства (стр.1400 + стр.1500)/ капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	1,84	2,85	0,7	1,0	Размер обязательств на рубль собственного капитала превышает рекомендуемые значения. Зависимость от привлечённых ресурсов в отчётном году снизилась.
Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)					
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	1,17	1,70	1,0	2,0	Предприятие способно погасить текущие обязательства за счёт текущих активов. Коэффициент снизился 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)	0,67	0,82	0,5	1,0	Предприятие способно погасить текущие обязательства немедленно за счет средств на счетах и поступлений по расчетам с дебиторами. Коэффициент снизился в отчётном году.
Коэффициент абсолютной ликвидности					
(краткосрочные фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,33	0,75	0,3	1,0	Предприятие способно погасить текущие обязательства немедленно за счет средств на счетах и финансовых вложений. Коэффициент снизился в отчётном году.
Коэффициент рентабельности основной деятельности					
прибыль от продаж стр.2200 / (затраты стр.2120 +стр.2210 +стр.2220 ОФР)	0,22	0,30	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	0,74	0,69	0,4	0,6	Финансово-хозяйственная деятельность обеспечивает устойчивый экономический рост. Устойчивость увеличилась в отчётном году

Базовая прибыль на акцию составила:

по итогам 2019 года – 54,32 руб.

по итогам 2020 года – 34,18 руб.

Таблица 2.2. Финансовые показатели деятельности застройщика

тыс. руб.

Показатель	Формула или код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2020	Норматив	Примечания
Норматив обеспеченности обязательств застройщика (расчёт по балансу)				
	$H1 = A / O$	1,86	≥ 1	Результат соответствует требованиям к финансовому положению застройщика
A - стоимость активов застройщика	1600	11 314 443		
O - сумма обязательств перед дольщиками	145011	946 860		
	155011	5 127 533		
Норматив целевого использования средств застройщика (расчёт по балансу)				
	$H2 = A_n / Д$	0,31	≤ 1	Результат соответствует требованиям к финансовому положению застройщика
A _n - стоимость активов застройщика, не связанных со строительством: ВНА, дебиторская задолженность, краткосрочные финвложения, за вычетом ст-ти активов незавершённого строительства и денежных средств дольщиков, предоставленных с отсрочкой платежа (стр. 1100+12301+12302+12303+12304+12304 - (1240+11502+11503+123041))				
A _n		1 610 567		
внеоборотные активы на конец периода, тыс.руб.	1 100	4 413 434		
Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев...	12 301	23 430		
Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев...	12302+12303+12304+12305	2 008 571		
Краткосрочные финансовые вложения, тыс.руб.	1 240	0		
Стоимость активов незавершенного строительства, тыс.руб.	11502+11503	3 647 965		
Денежные средства участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа	123041	1 186 903		
Д - общая сумма обязательств застройщика без обязательств по ДДУ (стр. 1400+1500+1300-(145011+155001))				
Д		5 240 050		
Итого по разделу IV	1400	1 450 600		
Краткосрочные обязательства (раздел V баланса)	1500	5 881 436		
Обязательства по договорам участия в долевом строительстве, исходя из цены договора	145011+ 155011	6 074 393		
Сумма чистых активов застройщика	1300	3 982 407		
Норматив безубыточности застройщика (по данным ОФР)				
Определение числа лет, из трёх последних работы застройщика, в которых в годовом ОФР застройщика в качестве конечного результата отражается прибыль.				
чистая прибыль (убыток) за 2018 год	2400	808 423		безубыточный год
чистая прибыль (убыток) за 2019 год	2400	1 734 798		безубыточный год
чистая прибыль (убыток) за 2020 год	2400	1 091 645		безубыточный год

3. Бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет организации осуществляется ООО "ЛСР" в рамках договора на оказание услуг № 8 от 01.02.2019.

Инвентаризация имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена на 01 ноября 2020 г. - инвентаризация товарно-материальных ценностей; инвентаризация объектов недвижимости (готовая продукция, товары, незавершенное строительство); на 30 декабря 2020 г. - инвентаризация денежных средств; на 31 декабря 2020 г. - расчетов с персоналом; расходов будущих периодов; расчетов по долевым участию; расчетов с дебиторами и кредиторами; расчетов по налогам и сборам;

По результатам инвентаризации излишки и недостачи не выявлены.

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

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).

Изменение учетной политики Общества обусловлено применением изменений в ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» начиная с отчетности за 2020 год.

Общество создает резерв под снижение стоимости материальных ценностей. До 01.01.2020 сумма этого резерва формировала постоянные налоговые разницы, а с 01.01.2020 сумма резерва формирует временные разницы и отложенный налоговый актив в сумме 8 101 тыс. р. Ретроспективный пересчет показателей отчетности не производился.

Изменения в Учетной политике произошли на основании Приказа МинФина №236н от 20.11.2018г. "О внесении изменений в положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, Утвержденное приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 19.11.2002г. № 114Н

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

3.1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Организация применяет линейный способ начисления амортизации объектов нематериальных активов.

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец года		
			первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убыток от обесценения	поступило	выбыло	накопленная амортизация и убыток от обесценения	численно-амортизация	убыток от обесценения (-)	пересчет			
										первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2020 г. ¹	1 344	(650)	-	-	-	(333)	-	-	-	1 344	(983)
	5110	за 2019 г. ²	345	(345)	999	-	-	(305)	-	-	-	1 344	(650)
в т.ч. (вид НМА):													
Веб-сайт		за 2020 г. ¹	345	(345)	-	-	-	-	-	-	-	345	(345)
		за 2019 г. ²	345	(345)	-	-	-	-	-	-	-	345	(345)
прочие (рекламный ролик)		за 2020 г. ¹	999	(305)	-	-	-	(333)	-	-	-	999	(638)
		за 2019 г. ²	-	-	999	-	-	(305)	-	-	-	999	(305)

3. В случае пересчета в графе "Первоначальная стоимость" приводится текущая рыночная стоимость или текущая (восстановительная) стоимость.

3.1.2. Нематериальные активы, полученные в пользование

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г. ⁴	На 31 декабря 2019 г. ²	На 31 декабря 2018 г. ⁵
Нематериальные активы, полученные в пользование	5195	177 717	118 242	78 133
товарные знаки		177 600	118 200	77 900
прочие		117	42	233

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.

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

земельные участки;

Организация применяет линейный способ начисления амортизации объектов основных средств в бухгалтерском учёте.

3.2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период				На конец года		тыс. руб.	
			первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶	поступило	выбыло объектов		исчислено амортизации ⁶	пероценки		первоначальная стоимость ³		накопленная амортизация ⁶
						первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶			
Основные средства	5200	за 2020 г. ¹	102 135	(20 637)	3 427	(215)	38	(6 199)	-	-	105 347	(26 798)	
(без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5210	за 2019 г. ²	95 026	(15 784)	9 066	(1 957)	595	(5 449)	-	-	102 135	(20 638)	
в т.ч. (по группам):													
Земли, здания и сооружения		за 2020 г. ¹	87 852	(10 712)	192	-	-	(3 853)	-	-	88 044	(14 565)	
		за 2019 г. ²	84 377	(7 630)	5 432	(1 957)	595	(3 678)	-	-	87 852	(10 712)	
Машины и оборудование		за 2020 г. ¹	7 675	(5 805)	2 825	(215)	38	(1 060)	-	-	10 285	(6 827)	
		за 2019 г. ²	6 624	(4 899)	1 051	-	-	(906)	-	-	7 675	(5 805)	
Прочие		за 2020 г. ¹	6 608	(4 120)	410	-	-	(1 286)	-	-	7 018	(5 405)	
		за 2019 г. ²	4 025	(3 255)	2 583	-	-	(865)	-	-	6 608	(4 120)	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220 5230	за 2020 г. ¹ за 2019 г. ²	46 170 69 863	(3 951) (4 620)	7 036 6 449	(6 449) (30 142)	89 2 872	(1 513) (2 203)	-	-	46 757 46 170	(5 375) (3 951)	
в т.ч. (по группам):													
Земли, здания и сооружения		за 2020 г. ¹	46 170	(3 951)	7 036	(6 449)	89	(1 513)	-	-	46 757	(5 375)	
		за 2019 г. ²	69 863	(4 620)	6 449	(30 142)	2 872	(2 203)	-	-	46 170	(3 951)	

3.2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	тыс. руб.
				за период	спасиво		
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240 5250	за 2020 г. за 2019 г.	4 515 828 4 629 420	4 866 787 6 618 487	(394 453) (25 847)	(5 340 197) (6 706 232)	3 647 965 4 515 828
в т.ч.:							
Незавершенное строительство		за 2020 г. за 2019 г.	88 766 4 489	88 766 ()	(88 766)	() (4 489)	- 88 766
Незавершенное строительство для долевого и на продажу		за 2020 г. за 2019 г.	3 912 936 4 547 226	4 565 750 6 072 340	(57 012) (4 887)	(5 340 197) (6 701 743)	3 081 477 3 912 936
Земельные участки под застройку		за 2020 г. за 2019 г.	514 126 77 705	301 037 457 381	(248 675) (20 960)	- -	566 488 514 126

3.2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		2020 г.	2019 г. 2
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	98	-
в т.ч.			
прочие (модернизация системы видеонаблюдения)		98	-

3.2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2019 г. 2	На 31 декабря 2018 г. 5
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	78 495	69 863
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	485 622	647 424

3.2.5. Прочие внеоборотные активы

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2020 г. 4	На 31 декабря 2018 г. 5
Прочие активы по стр.1190 Баланса, всего:	5295	-	499
в т.ч.			
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств		-	499

3.3. Финансовые вложения, денежные средства и эквиваленты

Организация применяет следующие способы оценки финансовых вложений при их выбытии:

- для активов, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из последней оценки;
- для активов, по которым не определяется текущая рыночная стоимость – по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

3.3.1. Наличие и движение финансовых вложений

По состоянию на конец года финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, отсутствуют.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период				На конец года	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка ⁷	поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка ⁷	увеличение (уменьшение) стоимости до номинальной	текущая рыночная стоимость (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка ⁷
Долгосрочные - всего	5301	за 2020 г.	25 110	(5 659)	596 344	(-)	(2 043)	-	-	621 454	(7 702)
в т.ч. (группа, вид)	5311	за 2019 г.	25 000	(3 490)	110	(-)	(2 169)	-	-	25 110	(5 659)
<i>План и акции</i>		за 2020 г.	25 110	(5 659)	460 054	(-)	(2 043)	-	-	485 164	(7 702)
		за 2019 г.	25 000	(3 490)	110	(-)	(2 169)	-	-	25 110	(5 659)
<i>Предоставленные займы</i>		за 2020 г.	-	(-)	136 290	(-)	-	-	-	136 290	-
процентные		за 2019 г.	-	(-)	-	(-)	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2020 г.	1 745	(-)	-	(1 745)	-	-	-	-	-
в т.ч. (группа, вид)	5315	за 2019 г.	623 385	(-)	-	(621 640)	-	-	-	1 745	-
<i>Предоставленные займы</i>		за 2020 г.	1 745	(-)	-	(1 745)	-	-	-	-	-
процентные		за 2019 г.	3 385	(-)	-	(1 640)	-	-	-	1 745	-
<i>Приобретенные права требования</i>		за 2020 г.	-	(-)	-	(-)	-	-	-	-	-
		за 2019 г.	-	(-)	-	(-)	-	-	-	-	-
Финансовых вложений -	5300	за 2020 г.	26 855	(5 659)	596 344	(1 745)	(2 043)	-	-	621 454	(7 702)
итого	5310	за 2019 г.	648 385	(5 659)	110	(621 640)	(2 169)	-	-	26 855	(5 659)

3.3.2. Денежные средства и эквиваленты

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г. ⁴	На 31 декабря 2019 г. ²	На 31 декабря 2018 г. ⁵
Краткосрочные депозиты	5335	-	-	620 000

3.3.3. 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
Общая сумма:		175 425	844 894	(-)	(15 228)	1 005 091
в т.ч.:						
по договорам долевого участия		175 425	844 894	(-)	(15 228)	1 005 091

3.4. Запасы

Организация использует следующие способы оценки материально-производственных запасов по их группам (видам): товары отгруженные отражаются в бухгалтерской отчетности по фактической полной себестоимости; оценка материалов при выбытии производится по средней себестоимости; оценка товаров при реализации и ином выбытии производится по средней себестоимости, за исключением объектов недвижимости, оцененных при выбытии по себестоимости каждой единицы

3.4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период			На конец года			величина резерва под снижение стоимости
		за 2020 г. ¹	за 2019 г. ²	за 2020 г.	за 2019 г.	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (выдан)	себестоимость	
						себестоимость	величина резерва под снижение стоимости				
Запасы - всего		2 765 944	3 502 198	5 181 605	6 189 375	(4 997 901)	3 779	(2 553)	х	2 949 649	(31 069)
в т.ч.: (группы вид)											
<i>сырье, материалы и другие аналогичные ценности</i>	за 2020 г.	435	-	11 761	-	(11 793)	-	-	-	403	-
	за 2019 г.	72	-	8 162	-	(7 799)	-	-	-	435	-
<i>законченные строительством объекты для дольщиков</i>	за 2020 г.	1 755 919	-	5 042 610	-	(3 938 628)	-	-	(477 425)	2 382 476	-
	за 2019 г.	2 642 650	-	6 157 644	-	(6 316 547)	-	-	(727 828)	1 755 919	-
<i>готовая продукция и товары для перепродажи</i>	за 2020 г.	925 717	-	127 001	-	(587 571)	3 779	-	51 428	516 575	(31 069)
	за 2019 г.	741 910	-	2 127	-	(165 957)	2 152	-	347 637	925 717	(34 848)
<i>товары отгруженные</i>	за 2020 г.	83 785	-	-	-	(459 753)	-	-	425 998	50 030	-
	за 2019 г.	117 453	-	21 327	-	(435 186)	-	-	380 191	83 785	-
	за 2020 г.	88	-	233	-	(156)	-	-	-	165	-
	за 2019 г.	113	-	115	-	(140)	-	-	-	88	-

3.4.2. Запасы, учтенные за балансом

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2020 г. ⁴	На 31 декабря 2019 г. ³
Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение	5450	42	42
			39

3.4.3. Расходы будущих периодов

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2020 г. ⁴	На 31 декабря 2019 г. ³
Расходы будущих периодов в составе запасов	5460	165	88
в т.ч.: (группа вид)			
<i>литература</i>		56	-
<i>страховые полисы</i>		72	30
<i>проценты</i>		30	4
<i>неиспользованные права использования</i>		7	79

3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, займы средства

тыс. руб.

3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец года		
			учетная по условиям договора		величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло		перевод из долгов в краткосрочную задолженность	учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
			1	2		3	4	5	6				7
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего:	5501 5521	за 2020 г. ¹ за 2019 г. ²	55 985 148 316	- -	23 430 100 934	- -	- -	- -	- -	(55 985) (193 265)	- -	23 430 55 985	- -
в т.ч. (млн)													
авансы выданные		за 2020 г. ¹ за 2019 г. ²	55 985 145 816	- -	23 430 100 934	- -	- -	- -	- -	(55 985) (190 765)	- -	23 430 55 985	- -
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510 5530	за 2020 г. ¹ за 2019 г. ²	1 677 779 2 289 290	(9 400) (10 128)	10 219 188 13 074 158	- -	(9 933 067) (13 873 715)	(296) (5 219)	(1 618) 728	55 985 193 265	- -	2 019 589 1 677 779	(11 018) (9 400)
в т.ч.													
покупатели		за 2020 г. ¹ за 2019 г. ²	62 708 77 697	(917) (1 122)	1 902 675 793 896	- -	(1 612 725) (811 146)	(244) (239)	(1 215) 205	- 2 500	- -	352 414 62 708	(2 132) (917)
авансы выданные		за 2020 г. ¹ за 2019 г. ²	224 973 411 728	(97) (60)	3 425 113 3 123 571	- -	(3 394 612) (3 501 091)	(52) -	58 (37)	55 985 190 765	- -	311 407 224 973	(39) (97)
задолженность держателей долевых про cure		за 2020 г. ¹ за 2019 г. ²	1 340 954 1 740 195	- (8 386)	3 714 369 6 576 949	- -	(3 797 292) (6 976 190)	- -	- (461)	- -	- -	1 258 031 1 340 954	- (8 847)
в т.д.		за 2020 г. ¹ за 2019 г. ²	49 144 59 670	(8 946) (8 946)	1 177 031 2 579 742	- -	(1 128 438) (2 585 288)	- (4 980)	560 560	- -	- -	97 737 49 144	(8 386) (8 386)
Итого	5500 5520	за 2020 г. ¹ за 2019 г. ²	1 733 764 2 437 606	(9 400) (10 128)	10 242 618 13 175 092	- -	(9 933 067) (13 873 715)	(296) (5 219)	(1 618) 728	- -	- -	2 043 019 1 733 764	(11 018) (9 400)

3.5.2. Просроченная дебиторская задолженность

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г. ⁴		На 31 декабря 2019 г. ²		На 31 декабря 2018 г. ⁵	
		учетная по условиям договора	балансовая стоимость	учетная по условиям договора	балансовая стоимость	учетная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	11 018	-	9 400	-	10 129	-
в т.ч. (млн)							
покупатели		2 132		917		1 123	
авансы выданные		39		97		60	
прочие		8 847		8 386		8 946	

3.5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец года
				воступление		выбыли	перевод из долго- срочную задолженность		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по ссудам, операция) ¹	принципы, штрафы и иные начисления ²			погашение	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020 г. ¹	4 670 336	578 955	-	(-)	(-)	(3 817 137)	1 432 154
	5571	за 2019 г. ²	5 251 075	3 664 062	-	(-)	(-)	(4 244 801)	4 670 336
<i>средства дольщиков</i>		за 2020 г. ¹	4 223 336	578 955	(-)	(-)	(-)	(3 817 137)	985 154
		за 2019 г. ²	4 804 075	3 664 062	(-)	(-)	(-)	(4 244 801)	4 223 336
<i>перед поставщиками и подрядчиками</i>		за 2020 г. ¹	447 000	-	(-)	(-)	(-)	(-)	447 000
		за 2019 г. ²	447 000	-	(-)	(-)	(-)	(-)	447 000
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020 г. ¹	1 669 615	6 299 017	-	(7 804 514)	210	-	164 328
	5580	за 2019 г. ²	2 095 183	9 664 396	-	(10 091 078)	1 114	-	1 669 615
<i>в т.ч. (внх)</i>									
<i>поставщики и подрядчики</i>		за 2020 г. ¹	126 974	4 438 817	(-)	(4 517 985)	(-)	(-)	47 806
		за 2019 г. ²	413 499	5 957 134	(-)	(6 243 659)	(-)	(-)	126 974
<i>задолженность перед персоналом организации</i>		за 2020 г. ¹	1 233	129 744	(-)	(130 466)	(-)	(-)	511
		за 2019 г. ²	1 014	123 079	(-)	(122 860)	(-)	(-)	1 233
<i>задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>		за 2020 г. ¹	1 797	31 967	(-)	(31 473)	(-)	(-)	2 291
		за 2019 г. ²	1 830	28 848	(-)	(28 881)	(-)	(-)	1 797
<i>задолженность по налогам и сборам</i>		за 2020 г. ¹	148 287	397 446	(-)	(514 004)	(-)	(-)	31 729
		за 2019 г. ²	31 575	1 805 856	(-)	(1 689 144)	(-)	(-)	148 287
<i>авансы полученные</i>		за 2020 г. ¹	68 427	579 367	(-)	(589 775)	19	(-)	58 038
		за 2019 г. ²	111 870	483 688	(-)	(528 245)	1 114	(-)	68 427
<i>задолженность перед участниками (учредителями) по выплате дивидендов</i>		за 2020 г. ¹	1 301 306	415 181	(-)	(1 716 487)	(-)	(-)	-
		за 2019 г. ²	1 501 039	1 000 267	(-)	(1 200 000)	(-)	(-)	1 301 306
<i>прочие кредитеры</i>		за 2020 г. ¹	21 591	306 495	(-)	(304 324)	191	(-)	23 953
		за 2019 г. ²	34 356	265 524	(-)	(278 289)	(-)	(-)	21 591
Итого	5550	за 2020 г. ¹	6 339 951	6 877 972	-	(7 804 514)	210	X	1 596 482
	5570	за 2019 г. ²	7 346 258	13 328 458	-	(10 091 078)	1 114	X	6 339 951

3.5.4. Прочие краткосрочные обязательства

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из долгов- в краткосрочную задолженность	Остаток на конец года
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по ссудам, операциям?)	в поступлении	в результате списания	выбыло		
			1	2	3	4	5	6	
средства должника		за 2020 г. ¹	3 018 723	3 116 861	-	(4 792 354)	-	3 817 137	5 160 367
		за 2019 г. ²	4 287 450	2 735 785	-	(8 249 313)	-	4 244 801	3 018 723
Итого	5575	за 2020 г. ¹	3 018 723	3 116 861	-	(4 792 354)	-	3 817 137	5 160 367
	5576	за 2019 г. ²	4 287 450	2 735 785	-	(8 249 313)	-	4 244 801	3 018 723

3.5.5. Просроченная кредиторская задолженность

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря	
		2020 г. ⁴	2019 г. ²
Всего	5580	-	301 039
в т.ч.:			
Задолженность перед участниками по выплате доходов		-	301 039

3.5.6. Заёмные средства и эмитированные долговые бумаги

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Изменения за период		Остаток на конец года			
			Поступление	Курсовая разница (положительная - "+", отрицательная - "-")	Возвращено	Итого	В т.ч. долгосрочные	
Всего заёмных средств	5590	-	533 335	-	-	533 335	533 335	-
в т.ч.								
Кредиты полученные	5592	-	533 335	-	-	533 335	533 335	-

3.5.7. Проценты по кредитам и займам

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Отнесено на прочие расходы	Включено в состав стоимости актива	Курсовые разницы (положительная "+", отрицательная - "-") и корректировки	Уплачено, в т.ч. зачёт	Остаток на конец года
ИТОГО проценты к уплате	5499	-	-	246	-	-	246

3.6. Доходы и расходы

3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2020 г. ¹	2019 г.	Изменение	Комментарий к изменению
Возмещение затрат на строительство объектов ДУ	5601	3 547 157	5 754 583	(2 207 426)	В 2020 г. снижение дохода по передаче помещений в рамках ДДУ, в связи с тем, что введено в эксплуатацию меньшее количество объектов. Часть объектов передано для строительства дочерним Обществам-застройщикам.
Оплата услуг застройщика по объектам ДУ	5602	1 240 772	2 493 376	(1 252 604)	В 2020 г. снижение дохода по передаче помещений в рамках ДДУ, в связи с тем, что введено в эксплуатацию меньшее количество объектов. Часть объектов передано для строительства дочерним Обществам-застройщикам.
Реализация жилой недвижимости	5603	917 063	649 630	267 433	В 2020 г. увеличение продаж собственной недвижимости в связи со снижением заключенных договоров долевого участия
Реализация нежилой недвижимости	5604	206 214	92 417	113 797	В 2020 г. увеличение продаж собственной недвижимости в связи со снижением заключенных договоров долевого участия
Услуги по организации рекламной компании	5605	2 125	-	2 125	Новый вид деятельности
Услуги, консультационные, направленные на привлечение покупателей	5606	19 151	-	19 151	Новый вид деятельности
Услуги по сопровождению сделки	5607	1 593	1 828	(235)	Изменения назначениями.
Услуги технического заказчика	5608	38 919	-	38 919	Новый вид деятельности
Итого:	5609	5 972 994	8 991 834	(3 076 675)	

3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

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

Расходы на продажу Общества списываются в конце периода в дебет счета 90.07 "Расходы на продажу".

Наименование показателя	Код	2020 г. ¹	2019 г.	Изменение	Комментарий к изменению
Материальные затраты	5610	86 294	62 440	23 854	Увеличение приобретенного и установленного оборудования 2020 г. по сравнению с 2019 г. (строится многоквартирный дом, необходимость оборудования лифтами)
Стоимость реализованных товаров	5611	4 892	2 399	2 493	В 2020г. было реализовано больше приобретенных объектов недвижимости по сравнению с 2019 г.
Расходы на оплату труда	5620	125 549	119 228	6 321	Рост расходов на оплату труда связан с индексацией заработной платы в 2020 г.
Отчисления на социальные нужды	5630	31 890	30 644	1 246	Рост отчислений на социальные нужды связан с увеличением размера оплаты труда в 2020 г.
Амортизация	5640	4 939	4 218	721	Изменения незначительны, связаны с приобретением объектов основных средств в 2020 г.
Прочие затраты	5650	3 995 563	5 378 289	(1 382 726)	Уменьшилась доля прочих затрат приходящихся на реализацию
Итого по элементам	5660	4 249 127	5 597 218	(1 348 091)	
Изменение остатков (прирост (-), уменьшение (+):	5670	642 256	1 337 215	(694 959)	
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	4 891 383	6 934 433	(2 043 050)	

3.6.3. Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы

В отчётном году организация не осуществляла мероприятия природоохранного назначения

3.6.4. Прочие доходы

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2020 г. ¹	2019 г. ²
Проценты к получению	5692	126 348	172 850
Арендная плата к получению		17 008	20 936
Восстановление резервов		9 529	15 845
Поступления от продажи материалов		830 766	26 794
Суммы списания кредиторской задолженности		-	1 792
Штрафы, пени, неустойки		519	2 250
Прочие поступления		1 087	349
Доходы/расходы по ведению судебных дел		8 110	13 762
Прибыль прошлых лет		2 542	9 957
Итого:	5690	995 909	264 535

3.6.5. Прочие расходы

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2020 г. ¹	2019 г. ²
Стоимость проданных (списанных, переданных) основных средств и прочих активов		506 134	17 712
Суммы списания дебиторской задолженности		-	555
Начисления резервов		7 271	10 912
Налоги		23 898	21 122
По оплате банковских услуг		900	937
Убытки прошлых лет		31 848	7 221
Прочие расходы		8 943	4 541
Госпошлины, судебные издержки		45 854	42 416
Расходы по завершённым проектам		64 556	35 027
Затраты по аренде		10 980	11 802
Итого:	5695	700 384	152 245

Суммы списанной дебиторской задолженности учитываются за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должников.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г. ⁴	На 31 декабря 2019 г. ²	На 31 декабря 2018 г. ⁵
Всего		5 676	3 438	2 982

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	14 394	39 121	(26 126)	(4 229)	23 160
в т.ч.: резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	4 017	11 913	(8 617)	-	7 313
резерв предстоящих расходов (СМР)		10 377	27 208	(17 509)	(4 229)	15 847

тыс. руб.

3.8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	тыс. руб.				Срок действия обязательства на отчетную дату
		На 31 декабря 2020 г. ⁴	На 31 декабря 2019 г. ²	На 31 декабря 2018 г. ⁵		
Полученные - всего в т.ч.: (млн)	5800	157 082	108 617	10 000	10 000	
полученные в залог земельный участок и объект недвижимости		10 000	10 000	10 000	10 000	
полученные в залог объекты недвижимости		147 082	98 617	-	-	
Выданные - всего в т.ч.: (млн)	5810	89 188	-	-	-	До 26.06.2022
залог выданный АО "РСХБ" по кредитному договору 19300/0122 от 30.12.2019 г., в том числе :						
Земельный участок, Кадастровый номер: 66:41:0705005:10356, S=7125+/-30м2		25 746	-	-	-	
Земельный участок, Кадастровый номер: 66:41:0705005:10352, S=3183+/-20м2)		11 502	-	-	-	
Земельный участок, Кадастровый номер: 66:41:0705005:10354, S=6698+/-29м2		24 203	-	-	-	
Земельный участок, Кадастровый номер: 66:41:0705005:10355, S=7676+/-31м2		27 737	-	-	-	

Общество посредством безотзывной оферты, которая выражается заключением Соглашения о предоставлении опциона на заключение договора поручительства от 25.12.2020 № 55/0000/0003/3/1/042/20/П03-О, предоставило ПАО «Сбербанк России» право путем акцепта оферты Общества заключить договор поручительства между ПАО «Сбербанк России» и Обществом в обеспечение исполнения обязательств ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Ключи» по договору от 25.12.2020 № 55/0000/0003/3/1/042/20, заключенному между ПАО «Сбербанк России» в качестве кредитора и ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Ключи».

ПАО «Сбербанк России» вправе в срок до 24.12.2023, но не ранее 90 календарных дней в даты ввода в эксплуатацию Обществом последнего на многоквартирных домов (МКД) или иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется в пределах на строительство с привлечением денежных средств участников долевого строительства № 55/0000/0003/3/1/042/20/П03 путем акцепта оферты, акцепта долевого строительства, входящего в состав поручительства № 55/0000/0003/3/1/042/20/П03 Обществом в обеспечение исполнения обязательств ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Ключи» по договору от 25.12.2020 № 55/0000/0003/3/1/042/20, заключенному между ПАО «Сбербанк России» за исполнение обязательств ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Ключи» по договору от 25.12.2020 № 55/0000/0003/3/1/042/20, заключенному между ПАО «Сбербанк России» за исполнение обязательств ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Ключи» по договору от 25.12.2020 № 55/0000/0003/3/1/042/20.

Ответственность Общества - субсидиарная с ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Ключи», лимит кредитной линии – 571 687 тыс. руб.; дата погашения – 24.12.2023.

3.9. Государственная помощь

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2020 г. ¹	2019 г. ²
Получено бюджетных средств - всего:	5900	29	38
в т.ч.:			
на текущие расходы	5901	29	38

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:

275 427 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	2020 г., тыс. руб.		2019 г., тыс. руб.	
		Разницы	ПНР/ПНД	Разницы	ПНР/ПНД
1	2	3	4	5	6
Постоянные налоговые разницы и ПНР (ПНД) за период	51001	(53 040)	(10 608)	(10 290)	(2 058)

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

Наименование показателя	Код	2020 г., тыс. руб.		2019 г., тыс. руб.	
		Разницы	Активы / обязательства	Разницы	Активы / обязательства
1	2	3	4	5	6
Налогооблагаемые временные разницы (ОНО) за период	51002	6 415	1 283	(50 740)	(10 148)
Вычитаемые временные разницы (ОНА) за период	51003	(5 370)	(1 074)	44 305	8 861
Отложенный налог на прибыль за период	51004	X	209	X	(1 287)

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

Сумма отложенного налога на прибыль за 2019 год, представляемая в отчете о финансовых результатах за 2020 год в качестве сравнительного показателя, определена как изменение сумм ОНА и ОНО за 2019 год, признанных в учете в соответствии с требованиями ПБУ 18/02.

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

Раскрытие отложенных налоговых активов (ОНА)

тыс. руб.

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНА	Код	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Основные средства кроме лизинга (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	1	-	-	12
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	2	-	72	2
Незавершенное производство и готовая продукция	3	5 712	3	1 065
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	4	1 863	1 744	1 846
Расходы будущих периодов	5	3 079	3 207	130
Отгруженная готовая продукция	6	11 555	16 211	27 805
Резерв на предстоящую оплату отпусков	7	9 216	803	1 329
ИТОГО:	51010	31 425	22 040	32 189

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

Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)

тыс. руб.

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНО	Код	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Основные средства кроме лизингового имущества (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	1	360	333	259
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	2	564	236	1 103
Доходные вложения в материальные ценности (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	3	1	2	3
Незавершённое производство и готовая продукция	4	41	44	63
Отгруженная готовая продукция	5	17 480	16 757	24 805
ИТОГО:	51020	18 446	17 372	26 233

5. Чистые активы

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

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Уставный капитал	51101	800 022	800 022	800 022
Чистые активы	51102	3 982 407	3 297 841	2 563 310

6. Информация о связанных сторонах

6.1. Лица, контролирующие или оказывающие существенное влияние

В настоящем разделе раскрываются операции с юридическими и физическими лицами, контролирующими или оказывающими существенное влияние на организацию в силу участия в уставном капитале.

Таблица 6.1.1. Доля участия контролирующих лиц

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, %	
			31.12.2020	
1	ПАО "Группа ЛСР"	Основное общество	100,00%	
2	Молчанов Андрей Юрьевич	бенефициарный владелец	50,33%	

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

Финансовые вложения в контролирующие лица в 2020 г. отсутствуют.

Таблица 6.1.2. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2020 г.	2019 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	180 981	118 363
	ИТОГО:	180 981	118 363

Таблица 6.1.3. Распределение прибыли между акционерами (участниками)

Показатель	Связанная сторона	2020 г.	2019 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Объявленные дивиденды (доля прибыли к распределению между контролирующими лицами)	ПАО "Группа ЛСР"	415 181	1 000 267
	ИТОГО:	415 181	1 000 267

Таблица 6.1.3. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2020	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2019
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	610	-	610	196
	ИТОГО:	610	-	610	196

6.2. Лица, контролируемые организацией

В настоящем разделе раскрываются операции с юридическими лицами, контролируемые организацией.

Таблица 6.2.1. Доля участия в связанных сторонах

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, % *	
			31.12.2020	
1	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Урал"	дочернее общество	99,99%	
2	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"	дочернее общество	99,99%	
3	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Перспектива"	дочернее общество	99,99%	

(*) Если участие осуществляется через третьи лица, доля определяется перемножением долей по всей цепочке владения.

Таблица 6.2.2. Финансовые вложения в контролируемые лица

Показатель	Связанная сторона	% владения	31.12.2020 тыс. руб.	31.12.2019 тыс. руб.
Инвестиции в уставный капитал	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Урал"	99,99%	459 954	110
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"	99,99%	10	-
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Перспектива"	99,99%	200	-
	ИТОГО:	-	460 164	110
Займы выданные	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Урал"		95 270	-
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"		41 020	-
	ИТОГО:	-	136 290	-

Таблица 6.2.3. Доходы от контролируемых лиц

Показатель	Связанная сторона	2020 г. тыс. руб.	2019 г. тыс. руб.
Выручка (без НДС)	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Урал"	56 184	-
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"	4 014	-
	ИТОГО:	60 198	-
Проценты к получению	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Урал"	791	-
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"	154	-
	ИТОГО:	945	-
Прочие доходы	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Урал"	572 771	-
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"	32 184	-
	ИТОГО:	604 955	-

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 раскрывается информация о связанных сторонах, входящих в состав Группы ЛСР, кроме информации, отраженной в предыдущих разделах (т.е. кроме информации о материнской и дочерних компаний).

Таблица 6.3.1. Предприятия Группы ЛСР

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

Таблица 6.3.2. Доходы от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2020 г. тыс. руб.	2019 г. тыс. руб.
Прочие доходы	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	3 176	4 089
	ИТОГО:	3 176	4 089

Таблица 6.3.3. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2020 г.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	2019 г.
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	68 169		68 169	44 845
	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	2 988 251		2 988 251	4 199 048
	ИТОГО:	3 056 420	0	3 056 420	4 243 893
Прочие расходы	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	4 259		4 259	1 793
	ИТОГО:	4 259	0	4 259	1 793

Таблица 6.3.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2020	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2019
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	235 846	-	235 846	99 559
	ИТОГО:	235 846	-	235 846	99 559
Прочие расходы	ООО "ЛСР"	1	-	1	1
	ИТОГО:	1	-	1	1

Таблица 6.3.5. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2020	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2019
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	7 138	-	7 138	4 613
	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	31 551	-	31 551	100 719
	ИТОГО:	38 689	-	38 689	105 332
Прочие расходы	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	312	-	312	1 636
	ИТОГО:	312	-	312	1 636

6.4. Основной управленческий персонал

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

Таблица 6.4.1. Основной управленческий персонал

№	Основной управленческий персонал	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения	33 075
	ВСЕГО:	33 075

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;

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:

1. Финансовые риски:

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.

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).

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.

2. Иные виды рисков:

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.

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 перебойями в транспортном сообщении и т.п.

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. РЫНОЧНЫЙ РИСК

Общество не имеет обязательств в валюте.

7.2. КРЕДИТНЫЙ РИСК в основном связан с имеющейся у Общества дебиторской задолженностью покупателей и финансовыми вложениями.

Степень подверженности Общества кредитному риску зависит, в основном, от индивидуальных характеристик каждого покупателя. Общество утвердило кредитную политику, согласно которой каждый новый покупатель проходит индивидуальный анализ на кредитоспособность, прежде чем ему предлагаются стандартные условия поставки и оплаты, существующие в Обществе.

7.2.1. Торговая дебиторская задолженность

Максимальная величина кредитного риска в отношении торговой дебиторской задолженности в разрезе географических регионов на отчетную дату составила:

Наименование показателя	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2020	на 31.12.2019
Внутренние продажи (в пределах РФ)	2 132	917

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

В тыс.руб.	на 31.12.2020	Обесценение на 31.12.2020	на 31.12.2019	Обесценение на 31.12.2019
Непросроченная	2 032 001	-	1 724 364	-
Просроченная свыше 180 дней	11 018	11 018	9 400	9 400
	2 043 019	11 018	1 733 764	9 400

Убыток от обесценения на 31 декабря 2020 года относится к нескольким покупателям, которые не могут погасить свою задолженность, главным образом, ввиду экономической ситуации. Общество полагает, что необесцененная задолженность, просроченная более чем на 180 дней, может быть взыскана.

Общество создает резерв под обесценение, который отражает его оценку убытков в отношении дебиторской задолженности и вложений. Этот оценочный резерв представляет собой убыток, относящийся к рискам, являющимися значительными по отдельности.

Сумма обесцененной торговой дебиторской задолженности в составе резерва по сомнительным долгам на отчетную дату составляла:

2 132 тыс. руб.

Изменение резерва по сомнительным долгам в течение отчетного года было следующим:

Наименование показателя	Изменение суммы резерва (тыс. руб.)	
	за 2020 год	за 2019 год
Баланс на начало периода	9 400	10 129
Увеличение резерва за период	5 221	5 172
Уменьшение резерва за счет списания долга	1 271	4 803
Восстановление резерва (погашение долгов)	2 332	1 098
Баланс на конец периода	11 018	9 400

7.2.2. Финансовые вложения

Общество не осуществляет вложения в котируемые на рынке ценные бумаги.

Общество контролирует кредитные риски в том числе путем проверки финансовых вложений на обесценение. Общество не считает, что кто-либо из контрагентов может не выполнить своих обязательств по выплате доходов.

Максимальная величина кредитного риска равна резерву под обесценение финансовых вложений и на отчетную дату составляла: 7 702 тыс.рублей.

Наименование	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2020	на 31.12.2019
Финансовые вложения	613 752	21 196
	613 752	21 196

7.3. РИСК ЛИКВИДНОСТИ

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

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
Валютный риск (риск обесценения рубля РФ)	Изменение цены приобретения материалов и основных средств иностранного производства: влияние на себестоимость и чистую прибыль.	Низкая
Инфляционный риск	Изменение цены продаж продукции Общества и стоимости производства: влияние на выручку, себестоимость и чистую прибыль.	Низкая

7.4. ПРАВОВЫЕ РИСКИ

7.4.1. Риски, связанные с изменением законодательства

• с изменением налогового законодательства:

Налоговая политика в отношении деятельности, осуществляемой Обществом в Российской Федерации, по мнению Общества, характеризуется стабильностью и последовательным внедрением налоговых преференций для всех участников рынка. Общество не имеет просроченной задолженности по налогам и сборам в бюджеты всех уровней. Общество не обладает информацией об изменении налогового законодательства, способного оказать существенное влияние на основную хозяйственную деятельность Общества в следующем налоговом периоде.

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

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

На дату окончания 2020 г. основная деятельность Общества не подлежит лицензированию. Общество не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).

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

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

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

7.4.2. Риски, связанные с деятельностью Общества

• с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество:

По состоянию на 31.12.2020 Общество не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на его финансово-хозяйственную деятельность.

7.5. 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.

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

Среди основных мер: обеспечены безопасные условия труда; организованы дистанционные методы работы, в т.ч. увеличивается объем электронной регистрации сделок, сотрудники обеспечиваются средствами индивидуальной защиты, осуществляется регулярный мониторинг ситуации, обеспечивается доступ к информации для сотрудников, поддерживается эффективное взаимодействие с контрагентами.

8. События после отчетной даты

Задолженность по договору об открытии кредитной линии с лимитом выдачи от 30.12.2019 №193500/0122, заключенному между Обществом и АО «Российский Сельскохозяйственный банк», по состоянию на 31.12.2020 в сумме 533 581 тыс. руб., досрочно погашена Обществом в январе 2021 года. Кредитная линия по совокупному размеру входящих в ее состав лимитов выдачи не превышает 643 965 тыс. руб., окончательный срок возврата – 22.06.2022.

9. Информация по прекращаемой деятельности

У Общества отсутствует прекращаемая деятельность.

10. Условные обязательства и условные активы

В деятельности Общества не возникли условные обязательства и условные активы.

11. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

В 2020 г. не выявлено существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном году.

12. Изменение оценочных значений и обязательств

Изменение резерва по сомнительным долгам составило: увеличение на 1618 тыс. руб.

Изменение резерва предстоящих расходов по оплате отпусков составило: увеличение на 3 295,7 тыс. руб.

Изменение резерва предстоящих расходов СМР составило: увеличение на 5 469,5 тыс. руб.

Изменение резерва под снижение стоимости товарно-материальных ценностей составило: уменьшение на 3 779,9 тыс. руб.

Изменение резерва под обесценение финансовых вложений составило: увеличение на 2 042,7 тыс. руб.

13. Участие в совместной деятельности

В отчетном году Общество не участвовало в совместной деятельности.


Руководитель


(подпись)



Крицкий В.П.
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ
направления "Девелопмент"
по доверенности № 1 от 22 января 2021 г., выд. АО
"Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-
Урал"


(подпись)

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела
БиНУ направления
"Девелопмент"


(подпись)

Довженко Ю.В.
(расшифровка подписи)

24 марта 2021 г.

Прошито и пронумеровано

33

присоединить при листе

02.04.2021г

(дата и подпись)

[Handwritten signature]

