

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

ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Урал"

2020 г.

1. Общие вопросы

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

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

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

Дата регистрации общества: 02 октября 2019 г.

Уставный капитал составляет: **460 000** тыс. руб.

и состоит из номинальных долей участников: АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал" - 99,99%, ПАО "Группа ЛСР" - 0,01%.

Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

В 2020 году Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

Общество не является членом саморегулируемых организаций.

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

У Общества нет обособленных подразделений.

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

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

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

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

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

Получены разрешения на строительство одиннадцати многоэтажных жилых домов в четырех жилых комплексах. Строительство осуществляется в соответствии Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 30.12.2020) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" с привлечением средств дольщиков на счета эскроу. Финансирование строительства осуществляется за счет займов основного Общества-Застройщика и привлечения проектного финансирования от АО "Россельхозбанк". Приобретенный объект незавершенного строительства достроен, получено разрешение на ввод в эксплуатацию. По построенному объекту раскрыты счета эскроу и погашены обязательства по кредитному договору №203500/0081 от 14.07.2020 г.

2. Финансовые показатели деятельности

Таблица 2.1. Финансовые показатели деятельности организации

Формула расчёта	На конец года (за отчётный год)	На начало года (за предшеств. год)	Рекоменд. значения (от и до)		Примечания
Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)					
капитал и резервы (стр.1300)/ валюта баланса (стр.1700)	0,11		0,5	0,7	Коэффициент концентрации собственного капитала характеризует долю собственности владельцев предприятия в общей сумме авансированных средств. Низкое значение коэффициента связано с привлечением займов для осуществления строительства многоквартирных жилых домов.
Коэффициент финансовой зависимости					
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	8,81		1,4	2,0	Коэффициент финансовой зависимости показывает зависимость предприятия от привлеченных средств. В 2020 г. источником средств Общества в основном были заемные средства.
Коэффициент соотношения заемных и собственных средств					
обязательства (стр.1400 + стр.1500)/ капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	7,81		0,7	1,0	Размер обязательств на рубль собственного капитала превышает рекомендуемые значения. В 2020 г. источником средств Общества в основном были заемные средства.
Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)					
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	7,66		1,0	2,0	Коэффициент указывает на значительную сумму краткосрочной дебиторской задолженности в 2020 году в связи с незначительным доходом от основной деятельности
Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности					
(краткосрочная ДЗ из стр.1230 +фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	7,20		0,5	1,0	Коэффициент указывает на значительную сумму краткосрочной дебиторской задолженности в 2020 году в связи с незначительным доходом от основной деятельности
Коэффициент абсолютной ликвидности					
(краткосрочные фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,48		0,3	1,0	Предприятие способно погасить текущие обязательства немедленно за счет средств на счетах и финансовых вложений.

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

3. Бухгалтерский учет

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

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

По результатам инвентаризации излишки и недостачи не выявлены.

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

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

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

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

3.1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Нематериальные активы в составе имущества организации отсутствуют.

3.1.2. Нематериальные активы, полученные в пользование

тыс. руб.

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

3.2. Основные средства

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

3.2.1. Наличие и движение основных средств

тыс. руб.

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

3.2.2. Незавершенные капитальные вложения

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец года
				затраты за период	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020 г.	-	1 304 756	(60)	932 352
	5250	за 2019 г.	-	-	-	-
в т.ч.:						
Незавершенное строительство для дончиков и на продажу		за 2020 г.	-	1 304 756	(60)	932 352
		за 2019 г.	-	-	-	-

3.2.3. Иное использование основных средств		Тыс. руб.	
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г. ⁴	На 31 декабря 2019 г. ²
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	97	-
			На 31 декабря 2018 г. ⁵

3.3. Финансовые вложения, денежные средства и эквиваленты

На 31 декабря 2020 г. у Общества отсутствуют финансовые вложения

3.3.1. Денежные средства и эквиваленты

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

3.3.2. Движение средств дольщиков на счетах эскроу

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

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Высеты средства на счета эскроу	Раскрыты счета эскроу	Возврат со счетов эскроу	Остаток от на конец года	Тыс. руб.	
							Возврат от на конец года	Остаток от на конец года
Общая сумма:		-	2 400 133	(-)	(411 087)	1 989 046		
в т.ч.:								
по договорам долевого участия		-	2 400 133	(-)	(411 087)	1 989 046		

3.4. Запасы

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

3.4.1. Наличие и движение запасов

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

3.4.2. Расходы будущих периодов

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2020 г. 4	На 31 декабря 2019 г. 2
Расходы будущих периодов в составе запасов	5460	14	-
в т.ч.: (группа, вид)			
программы	код 000000029	14	-

3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, займные средства

3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец года								
			На начало года		выбыло						в кредит		учетная задолженность по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам							
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10									
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего:	5501 5521	за 2020 г. 1 за 2019 г. 2	-	(-)	73 420	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	
в т.ч. (вид)																					
авансы выданные		за 2020 г. 1 за 2019 г. 2	-	(-)	73 420	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510 5530	за 2020 г. 1 за 2019 г. 2	-	(-)	3 424 675	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
в т.ч.																					
покупатели		за 2020 г. 1 за 2019 г. 2	-	(-)	3 100	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
авансы выданные		за 2020 г. 1 за 2019 г. 2	-	(-)	223 027	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
задолженность должников		за 2020 г. 1 за 2019 г. 2	-	(-)	3 195 385	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
прочие		за 2020 г. 1 за 2019 г. 2	-	(-)	3 163	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Итого	5500 5520	за 2020 г. 1 за 2019 г. 2	-	(-)	3 498 095	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

3.5.2. Наличие и движение кредиторской задолженности

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец года
				поступление	погашение	выбыло	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	
			1	2	3	4	5	6
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке,	проценты, штрафы и иные начисления) ⁹	на финансовый результат ⁹		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020 г. ¹	-	2 766 510	-	(-)	(-)	2 766 510
	5571	за 2019 г. ²	-	-	-	(-)	(-)	-
в т.ч.: (внд) средства дольщиков		за 2020 г. ¹	-	2 766 510	-	(-)	(-)	2 766 510
		за 2019 г. ²	-	-	-	(-)	(-)	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020 г. ¹	-	1 766 096	-	(1 445 243)	(-)	320 853
	5580	за 2019 г. ²	-	-	-	(-)	(-)	-
в т.ч.: (внд) поставщики и подрядчики		за 2020 г. ¹	-	1 667 044	-	(1 431 855)	(-)	235 189
		за 2019 г. ²	-	-	-	(-)	(-)	-
задолженность перед персоналом организации		за 2020 г. ¹	-	313	-	(302)	(-)	11
		за 2019 г. ²	-	-	-	(-)	(-)	-
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		за 2020 г. ¹	-	95	-	(86)	(-)	9
		за 2019 г. ²	-	-	-	(-)	(-)	-
задолженность по налогам и сборам		за 2020 г. ¹	-	16 367	-	(648)	(-)	15 719
		за 2019 г. ²	-	-	-	(-)	(-)	-
авансы полученные		за 2020 г. ¹	-	14 737	-	(1 042)	(-)	13 695
		за 2019 г. ²	-	-	-	(-)	(-)	-
прочие кредиторы		за 2020 г. ¹	-	67 540	-	(11 310)	(-)	56 230
		за 2019 г. ²	-	-	-	(-)	(-)	-
Итого	5550	за 2020 г.¹	-	4 532 606	-	(1 445 243)	(-)	3 087 363
	5570	за 2019 г.²	-	-	-	(-)	(-)	-

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

3.5.3. Прочие краткосрочные обязательства

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец года
				поступление			выбыло			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по ссуде, операциям)	3	4	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	
1	2	3	4	5	6					
<i>средства должников</i>		за 2020 г. ¹ за 2019 г. ²	-	427 048	-	(320 161)	(-)	-	-	106 887
			-	-	-	(-)	(-)	-	-	-
Итого	5575 5576	за 2020 г. ¹ за 2019 г. ²	-	427 048	-	(320 161)	(-)	-	-	106 887

3.5.4. Заёмные средства и эмитированные долговые бумаги

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец года		
			Поступление	Курсовая разница (положительная "(", отрицательная - "+")	Возвращено	Итого	В т.ч. краткосрочные	В т.ч. долгосрочные
			1	2	3	4	5	6
Всего заёмных средств	5590	-	1 076 339	-	(203 116)	873 223	-	873 223
<i>в т.ч.</i>								
Займы полученные	5591	-	95 271	(-)	(-)	95 271	-	95 271
Кредиты полученные	5592	-	981 068	(-)	(203 116)	777 952	-	777 952
<i>Заёмные средства, доступные по условиям договоров</i>	5594	-	-	(-)	(-)	1 394 171	-	1 394 171
<i>Займы, недополученные по сравнению с условиями договора займа</i>		-	-	(-)	(-)	59 730	-	59 730
<i>Кредиты, недополученные по сравнению с условиями кредитного договора</i>		-	-	(-)	(-)	1 334 441	-	1 334 441

3.5.5. Проценты по кредитам и займам

тыс. руб.

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

3.6. Доходы и расходы

3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

тыс. руб.

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

3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

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

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

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

3.6.3. Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы

В отчетном году организация не осуществляла мероприятия природоохранного назначения

3.6.4. Прочие доходы

В отчетном году у Общества отсутствуют прочие доходы.

3.6.5. Прочие расходы

тыс. руб.

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

3.7. Оценочные обязательства

тыс. руб.

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

3.8. Обеспечения обязательств

тыс. руб.

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

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

4. Налог на прибыль

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

Условный расход по налогу на прибыль организации за отчетный период:

15 286 тыс. руб.

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

Постоянные разницы, постоянный налоговый расход (доход) за период отсутствуют.

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

Наименование показателя	Код	2020 г., тыс. руб.		2019 г., тыс. руб.	
		Разницы	Активы/ обязательства	Разницы	Активы/ обязательства
Налогооблагаемые временные разницы и ОНО за период	51002	7 930	1 586	-	-
Вычитаемые временные разницы и ОНА за период	51003	(7 765)	(1 553)	-	-
Отложенный налог на прибыль за период	51004	X	33	X	-

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

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

Раскрытие отложенных налоговых активов (ОНА)

тыс.руб.

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

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

Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)

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

5. Чистые активы

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

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

6. Информация о связанных сторонах

6.1. Лица, контролирующие или оказывающие существенное влияние

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

Таблица 6.1.1. Доля участия контролирующих лиц

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, % 31.12.2020
	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	Основная компания	99,99%
	ПАО "Группа ЛСР"	Владеет АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	100,00%
	Молчанов Андрей Юрьевич	бенефициарный владелец	50,33%

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

Таблица 6.1.2. Заёмные средства от контролирующих лиц

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

Таблица 6.1.3. Расходы и закупки от контролирующих лиц

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

6.2. Лица, контролируемые организацией

Лица, контролируемые организацией отсутствуют.

6.3. Лица, входящие в Группу ЛСР

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

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

Таблица 6.3.1. Предприятия Группы ЛСР

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

Таблица 6.3.2. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

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

Таблица 6.3.3. Дебиторская задолженность

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

Таблица 6.3.4. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2020	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2019
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	15	-	15	-
	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	4 243	-	4 243	-
	ИТОГО:	4 258	-	4 258	-

6.4. Основной управленческий персонал

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

Таблица 6.4.1. Основной управленческий персонал

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

7. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности

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

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

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

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

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

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

7.1. Финансовые риски:

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

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

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

7.2. Иные виды рисков:

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

7.2.2. Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика. Описываются риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками, повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением или перебоями в транспортном сообщении и т.п.

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

7.1.1. РЫНОЧНЫЙ РИСК

Общество не имеет обязательств в валюте.

7.1.1.1. Риск изменения процентной ставки

Общество анализирует подверженность к риску изменения процентной ставки только в той степени, в которой она может оказать влияние на величину чистой прибыли Общества в результате серьёзных изменений рыночной конъюнктуры, в том числе в результате инфляции.

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

7.1.2. КРЕДИТНЫЙ РИСК в основном связан с риском снижения спроса на квартиры и нежилые помещения в строящихся многоквартирных домах, что может привести к падению выручки и появлению сложностей в исполнении действующих кредитных обязательств.

7.1.3. РИСК ЛИКВИДНОСТИ

Руководство полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства по операционной, инвестиционной деятельности и обслуживанию долга, не испытывая острой потребности в получении заемных средств.

7.2.1. ПРАВОВЫЕ РИСКИ

7.2.1.1. Риски, связанные с изменением законодательства

• с изменением налогового законодательства:

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

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

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

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

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

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

7.2.1.2. Риски, связанные с деятельностью Общества

• с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество:

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

7.2.2. Страновые и региональные риски

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

7.2.3. Репутационные риски

Репутационный риск наступает вследствие негативного представления о финансовом положении Общества.

Единственным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика. Общество входит в Группу ЛСР, которая занимает лидирующие позиции на строительном рынке России.

8. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

9. Информация по прекращаемой деятельности

У Общества отсутствуют планы или намерения по прекращению деятельности.

10. Условные обязательства и условные активы

В деятельности Общества не возникли условные обязательства и условные активы.

11. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

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

12. Изменение оценочных значений и обязательств

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

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

13. Участие в совместной деятельности

В отчетном году Общество не участвовало в совместной деятельности.

Руководитель



(подпись)

Голубев В.В.

(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ
направления "Девелопмент"
по доверенности № 1 от 22 января 2021 г., вид. ООО
"Специализированный застройщик "ЛСР. Урал"



(подпись)

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)



Главный специалист отдела
БиНУ направления
"Девелопмент"



(подпись)

Довженко Ю.В.

(расшифровка подписи)

26 марта 2021 г.

Расчёт оценки стоимости чистых активов

Организация: **ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Урал"**

на **31 декабря 2020 г.**

тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки баланса	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
I. Активы	x	x	x	x
1. Нематериальные активы	1110	-	-	-
2. Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
3. Основные средства	1150	1 309 442	-	-
4. Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения*(1)	1170 + 1240	-	-	-
6. Прочие внеоборотные активы*(2)	1180 + 1190	1 586	-	-
7. Запасы	1210	125 169	-	-
8. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	19	-	-
9. Дебиторская задолженность*(3)	1230	2 948 613	-	-
10. Денежные средства	1250	206 660	-	-
11. Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
12. Итого активы, принимаемые к расчету (сумма данных пунктов 1-11)		4 591 489	-	-
II. Пассивы	x	x	x	x
13. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	1410	874 194	-	-
14. Прочие долгосрочные обязательства*(4), *(5)	1420 + 1430 + 1450	2 768 063	-	-
15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	1510	-	-	-
16. Кредиторская задолженность	1520	320 853	-	-
17. Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	в форме 66н включена в стр.1520			
18. Доходы будущих периодов*(6)	1530	-	-	-
19. Резервы предстоящих расходов	1540	349	-	-
20. Прочие краткосрочные обязательства*(5)	1550	106 887	-	-
21. Итого пассивы, принимаемые к расчету (сумма данных пунктов 13-19)		4 070 346	-	-
22. Стоимость чистых активов акционерного общества, итого: Активы, принимаемые к расчету (стр.12), минус итог пассивы		521 143	-	-

*(1) За исключением фактических затрат по выкупу собственных акций у акционеров;

*(2) Включая величину отложенных налоговых активов;

*(3) За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал;

*(4) Включая величину отложенных налоговых обязательств;

*(5) В данных о величине прочих долгосрочных и краткосрочных обязательств приводятся суммы созданных в установленном порядке резервов в связи с условными обязательствами и с прекращением деятельности.

*(6) За исключением доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а так же в связи с безвозмездным получением имущества.

Руководитель

(подпись)

Голубев В.В.

(расшифровка подписи)

Начальник отдела БИГУ направления "Девелопмент"

(подпись)

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БИГУ направления "Девелопмент"

(подпись)

Довженко Ю.В.

(расшифровка подписи)

26 марта 2021 г.

