

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

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

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛСР. Урал» (ОГРН 1196658067374) (далее Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

Ответственность руководства Общества за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

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

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

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

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

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606076416)

Исакова

Л.А. Исакова

Генеральный директор (ОРНЗ 21606079882)

Седова

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



22 февраля 2022 года

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2021 г.

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

Форма по ОКУД

КОДЫ

0710001

Дата (число, месяц, год)

31 | 12 | 2021

Организация:

по ОКПО

41693831

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

6670487285

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

71.12.2

Организационно-правовая форма/форма собственности

ООО / частная

по ОКОПФ/ОКФС

12300/16

Единица измерения:

тыс. руб.

по ОКЕИ

384

Местонахождение (адрес)

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

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

Показатели ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5100	Нематериальные активы	1110	-	-	-
5160	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200, 5240	Основные средства, в том числе:	1150	454	1 309 442	-
	<i>незавершенное строительство объектов для дольщиков и на продажу</i>	11501	-	932 352	-
	<i>земельные участки под застройку</i>	11502	-	377 090	-
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
5301	Финансовые вложения	1170	-	-	-
51010	Отложенные налоговые активы	1180	5 508	1 586	-
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	5 962	1 311 028	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы, в том числе:	1210	4 637 538	125 169	-
	<i>сырье, материалы и другие аналогичные ценности</i>	12101	-	21	-
	<i>незавершенное строительство объектов для дольщиков и на продажу</i>	12102	1 992 095	-	-
	<i>земельные участки под застройку</i>	12103	258 992	-	-
	<i>законченные строительством объекты для дольщиков</i>	12104	1 789 530	81 483	-
	<i>в т.ч. затраты на строительство в готовом объекте</i>	121041	1 741 716	80 232	-
	<i>в т.ч. затраты на оказание услуг застройщика в готовом объекте</i>	121042	47 814	1 251	-
	<i>готовая продукция и товары для перепродажи</i>	12105	578 633	39 991	-
	<i>товары отгруженные</i>	12106	18 285	3 660	-
	<i>расходы будущих периодов</i>	12107	3	14	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	497	19	-
5501, 5510	Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	5 182 257	2 948 613	-
	<i>долгосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	12301	7 686	73 420	-
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	123011	7 686	-	-
	<i>долгосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	12302	3 264 413	2 769 854	-
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	123021	3 103 814	2 216 816	-
	<i>в т.ч. по незарегистрированным договорам</i>	123022	160 599	553 038	-
	<i>краткосрочная задолженность покупателей</i>	12303	-	3 100	-
	<i>краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	12304	496 447	101 386	-
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	123041	462 876	-	-
	<i>краткосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	12305	1 413 012	-	-
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	123051	1 413 012	-	-
	<i>прочая краткосрочная задолженность</i>	12306	699	853	-
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	818 270	206 660	-
5470	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	10 638 562	3 280 461	-
	БАЛАНС	1600	10 644 524	4 591 489	-

Показатель ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	460 000	460 000	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)	1370	298 356	61 143	-
	Итого по разделу III	1300	758 356	521 143	-
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
5592, 5591	Заемные средства, в том числе:	1410	2 298 787	874 194	-
	<i>банковские кредиты</i>	14101	2 197 306	777 952	-
5592	<i>займы</i>	14102	95 296	95 271	-
5591	<i>задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	14103	6 185	971	-
51020	Отложенные налоговые обязательства	1420	4 043	1 553	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства, в том числе:	1450	3 264 413	2 766 510	-
	<i>средства дольщиков</i>	14501	3 264 413	2 766 510	-
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	145011	3 103 814	2 213 478	-
	<i>в т.ч. по незарегистрированным договорам</i>	145012	160 599	553 032	-
	Итого по разделу IV	1400	5 567 243	3 642 257	-
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
5592, 5593	Заемные средства	1510	-	-	-
5551, 5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	408 118	320 853	-
	<i>поставщики и подрядчики</i>	15201	266 226	235 189	-
	<i>задолженность перед персоналом организации</i>	15202	12	11	-
	<i>задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	15203	9	9	-
	<i>задолженность по налогам и сборам</i>	15204	47 885	15 719	-
	<i>авансы полученные</i>	15205	65 576	13 695	-
	<i>прочие кредиторы</i>	15206	28 410	56 230	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства, в том числе:	1540	89 680	349	-
	<i>резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	15401	9	10	-
	<i>резерв предстоящих расходов (СМР)</i>	15402	89 671	339	-
5575	Прочие обязательства, в том числе:	1550	3 821 127	106 887	-
	<i>средства дольщиков</i>	15501	3 821 127	106 887	-
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	155011	3 821 127	106 887	-
	Итого по разделу V	1500	4 318 925	428 089	-
	БАЛАНС	1700	10 644 524	4 591 489	-

Руководитель

(подпись)

18 февраля 2022 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент"



Начальник отдела БиНУ
направления "Девелопмент"

(подпись)

Шерстобоева В.М.

по доверенности №39 от 22.12.2021 г., выд. ООО
"Специализированный застройщик "ЛСР.Урал"

Довженко Ю.В.

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за январь - декабрь 2021 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

КОДЫ
0710002
31 12 2021
41693831
6670487285
71.12.2
12300/16
384

организация: **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛСР. Урал"**

идентификационный номер налогоплательщика
вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

организационно-правовая форма/форма собственности: ООО / частная

единица измерения: тыс. руб.

по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКОПФ/ОКФС
по ОКЕИ

Показатель ¹	Наименование показателя ²	Код	За январь - декабрь 2021 г.	За период с 02 октября 2019 г. по 31 декабря 2020 г.
5609	Выручка	2110	1 091 740	324 297
5600	Себестоимость продаж	2120	(787 576)	(247 211)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	304 164	77 086
5600	Коммерческие расходы	2210	(1 051)	(96)
5600	Управленческие расходы	2220	-	(44)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	303 113	76 946
5691	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5692	Проценты к получению	2320	-	-
5693	Проценты к уплате	2330	(9)	-
5690	Прочие доходы	2340	163	-
5695	Прочие расходы	2350	(6 751)	(517)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	296 516	76 429
51020	Налог на прибыль	2410	(59 303)	(15 286)
	<i>в т.ч. текущий налог на прибыль</i>	2411	(60 735)	(15 319)
	<i>в т.ч. отложенный налог на прибыль</i>	2412	1 432	33
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	237 213	61 143
5200	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода⁶	2500	237 213	61 143
	СПРАВОЧНО	2900		
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Голубев В.В.
(подпись)

Начальник отдела БИНУ направления
"Девелопмент"



_____ Шерстобоева В.М.
(подпись)

по доверенности №39 от 22.12.2021 г., выд. ООО
"Специализированный застройщик "ЛСР.Урал"

18 февраля 2022 г.

Главный специалист отдела БИНУ направления "Девелопмент"

Довженко Ю.В.

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за январь - декабрь 2021 г.

Форма по ОКУД 0710004

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

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

по ОКПО 41693831

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН 6670487285

Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2 71.12.2

Организационно-правовая форма/форма собственности:

ООО / частная

по ОКОПФ/ОКФС 12300/16

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКЕИ 384

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019г.	3100	-	-	-	-	-	-
(предыдущий год) За 2020 г.							
Увеличение капитала - всего:	3120	460 000	-	-	-	61 143	521 143
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	61 143	61 143
переоценка имущества	3212	x	x		x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости	3215	460 000	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Форма 0710023 с. 2							
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
убыток	3221	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3222	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2020г.	3200	460 000	-	-	-	61 143	521 143
(отчетный год) за январь - декабрь 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	237 213	237 213
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	237 213	237 213
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличения номинальной стоимости акций	3315	-	x	-	x	-	-
реорганизации юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
убыток	3321	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3322	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	x	x		-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2021г.	3300	460 000	-	-	-	298 356	758 356

Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменение капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	758 356	521 143	-

Руководитель

Голубев В.В.

(подпись)

(расшифровка подписи)

Начальник отдела БИНУ
направления "Девелопмент"

по доверенности №39 от 22.12.2021 г., выд. ООО "Специализированный застройщик "ДСР.Урал"

(подпись)

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)

18 февраля 2022 г.

Главный специалист отдела БИНУ направления "Девелопмент"

Довженко Ю.В.

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

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

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности: ООО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД _____
Дата (число, месяц, год) _____

Коды
0710005
31 12 2021
по ОКПО 41693831
ИНН 6670487285
по ОКВЭД 2 71.12.2
по ОКОПФ/ОКФС 12300/16
по ОКЕИ 384

Показатель	Наименование показателя	Код	За январь - декабрь 2021 г.	За период с 02 октября 2019 г. по 31 декабря 2020 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	3 458 394	438 441
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3 458 303	438 406
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	прочие поступления	4119	91	35
	Платежи - всего	4120	(4 266 163)	(1 351 281)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 553 017)	(1 136 494)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(349)	(300)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	(28 721)	(2)
	налога на добавленную стоимость	4126	(665 760)	(208 126)
	взносов во внебюджетные фонды	4127	(115)	(86)
	прочие платежи	4129	(18 201)	(6 273)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(807 769)	(912 840)
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления – всего	4210	-	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов	4215	-	-
	от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	от процентов по долговым финансовым вложениям	4214	-	-
	от дивидендов и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4216	-	-
	от погашения депозитов, сроком более 90 дней	4217	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи – всего	4220	-	(213 678)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(213 678)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	предоставление займов другим лицам	4225	-	-
	на депозиты, сроков более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(213 678)

Показатель ¹	Наименование показателя	Код	За январь - декабрь 2021 г.	За период с 02 октября 2019 г. по 31 декабря 2020 г.
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления – всего	4310	3 964 500	1 536 338
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	3 964 500	1 076 338
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	100
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	459 900
	от выпуска облигаций, векселей и других	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-
	Платежи – всего	4320	(2 545 121)	(203 160)
	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	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг	4323	-	-
	на возврат кредитов и займов	4324	(2 545 121)	(203 160)
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 419 379	1 333 178
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	611 610	206 660
5330, 5335, Остаток на	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	206 660	-
5330, 5335, Остаток на	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	818 270	206 660
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Голубев В.В.
цифровка подписи

Начальник отдела БИНУ направления "Девелопмент"



(подпись)

Шерстобоева В.М.
цифровка подписи

по доверенности №39 от 22.12.2021 г., выд. ООО "Специализированный застройщик "ДСР.Урал"

18 февраля 2022 г.

Главный специалист отдела БИНУ направления "Девелопмент"

Довженко Ю.В.

Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.

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

I. 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 2021 г. году Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

Общество не является членом саморегулируемых организаций.

В 2021 г. руководство текущей деятельностью осуществлялось единоличным исполнительным органом: генеральным директором Голубевым Вадимом Валентиновичем.

У Общества нет обособленных подразделений.

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

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

Численность внешних совместителей на 31.12.2021 г. **5** человек.

В 2021 г. произошли следующие события:

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

В 2021 г. получены разрешения на ввод в эксплуатацию четырех объектов строительства: Мичуринский, ж.д.46, ж.д. 47, ж.д. 48, Верхнеуфалейская, участок 1, д.6 КОД (860160). По объектам, введенным в эксплуатацию раскрыты эскроу-счета. Целевые кредиты по введенным в эксплуатацию объектам погашены.

Коэффициент рентабельности основной деятельности		0,38	0,31	0,0	0,3	Ресурсы предприятия использовались эффективно. Достаточна эффективность. Эффективность увеличилась в отчетном году.
Коэффициент устойчивости экономического роста		0,39	0,12	0,4	0,6	Устойчивость увеличилась в отчетном году.

2. 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 2021 г. - инвентаризация товарно-материальных запасов; инвентаризация объектов недвижимости (незавершенное строительство); инвентаризация денежных средств;

на 30 декабря 2021 г. - инвентаризация расчетов с персоналом; расходов будущих периодов; на 31 декабря 2021 г. - инвентаризация расчетов с дебиторами и кредиторами; расчетов по налогам и сборам; инвентаризация объектов недвижимости (готовая продукция).

По результатам инвентаризации излишки и недостачи не выявлены.

Бухгалтерский учет в организации в отчетный период осуществляется в соответствии с законом № 402-ФЗ от 06.12.2011 года «О бухгалтерском учете», положениями по бухгалтерскому учету, учетной политикой (составленной согласно ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», УТВ. Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н).

Организацией ведется раздельный учет 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 раздельный учет расходов, осуществляемых по операциям, подлежащим обложению НДС и освобожденным 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	На 31 декабря 2021 г. 4		На 31 декабря 2020 г. 3		На 31 декабря 2019 г. 5	
		первоначальная стоимость 3	накопленная амортизация 6	первоначальная стоимость 3	накопленная амортизация 6	первоначальная стоимость 3	накопленная амортизация 6
Нематериальные активы, полученные в пользование	5195	13 203	-	-	-	-	-
товарные знаки		13 200	10	-	-	-	-
прочие		3	32	-	-	-	-

3.2. Основные средства

3.2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец года							
			первоначальная стоимость 3	накопленная амортизация 6	поступило	выбыло объектов		начислено амортизации 6	переоценка									
						первоначальная стоимость 3	накопленная амортизация 6		первоначальная стоимость 3	накопленная амортизация 6								
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200 5210	за 2021 г. 1 за 2020 г. 2	- -	(-)	831 -	(-)	(-)	(-)	(-)	- -	- -	831 -	(-)	(-)	831 -	(-)	(-)	
в т.ч. (по группам):																		
Прочие		за 2021 г. 1 за 2020 г. 2	- -	(-)	831 -	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	831 -	(-)	(-)

3.2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		сумма	притока в отчет в составе основных средств или увеличение стоимости	На конец года
				вытраты за период	сумма			
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021 г.	1 309 442	(11 245	((1 320 687)	-
	5250	за 2020 г.	-)	1 700 067)	(390 565)	1 309 442
в т.ч.:								
Незавершенное строительство для дольщиков и на продажу		за 2021 г. за 2020 г.	932 352 -	()	- 1 304 756	((60)	(932 352) (372 344)	- 932 352
Земля, здания и сооружения		за 2021 г. за 2020 г.	377 090 -	()	- 395 311	()	(377 090) (18 221)	- 377 090
Машины и оборудование		за 2021 г. за 2020 г.	- -	()	11 245 -	()	(11 245) -	- -

Затраты на незавершенное строительство для дольщиков и на продажу за 2021 год Общество учитывает в разделе II. Оборотные активы по строке 1210 "Запасы" (перспективное отражение последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019).

3.2.3. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	97	5

3.3. Финансовые вложения, денежные средства и эквиваленты

На 31 декабря 2021 г. у Общества отсутствуют финансовые вложения

3.3.1. Денежные средства и эквиваленты

На 31 декабря 2021 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 расчетах эскроу-счетов.

Информация о движении денежных средств на открытых в пользу застройщика эскроу-счетах для расчетов по договорам долевого участия представлена ниже:

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Внесены средства на эскроу-счета	Раскрыты эскроу-счета	Возврат с эскроу-счетов	тыс. руб.	
						Остаток от на конец года	
Общая сумма:		1 989 046	5 750 594	((20 186)		4 416 374
в т.ч.:							
по договорам долевого участия		1 989 046	5 750 594	((20 186)		4 416 374

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

Плани с бухгалтерской отчетности за 2021 год Общество применяет федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 3/2019 в полном объеме. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 3/2019 Общество отражает поременно (без изменения формирования разовых данных бухгалтерского учета).

3.4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период			На конец года			резерв на повышение стоимости	объем затрат на повышение стоимости	убыток от снижения стоимости	объем затрат на повышение стоимости	резерв на повышение стоимости
		собственность	величина резерва под снижение стоимости	поступления (покупка) и затраты	собственность и стоимость	резерв под снижение стоимости	убыток от снижения стоимости	резерв на повышение стоимости	объем затрат на повышение стоимости	убыток от снижения стоимости					
Запасы - всего															
в т.ч.: (группа, вид)															
5400	за 2021 г. 1	125 169	(-)	7 159 374	(789 458)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	4 637 538	(-)
5420	за 2020 г. 2	-	(-)	372 859	(247 690)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	125 169	(-)
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2021 г.	21	(-)	815	(836)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	-	(-)
незавершенное строительство для дольщиков и на продажу	за 2021 г.	-	(-)	483	(462)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	21	(-)
земельные участки под застройку	за 2020 г.	-	(-)	4 109 665	(1 031)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	1 992 095	(-)
Законченные строительством объекты для дольщиков	за 2021 г.	81 483	(-)	3 048 891	(726 309)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	258 992	(-)
готовая продукция и товары для перепродажи	за 2020 г.	39 991	(-)	372 344	(244 067)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	1 789 530	(-)
товары отгруженные	за 2021 г.	3 660	(-)	-	(3 143)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	81 483	(-)
расходы будущих периодов	за 2020 г.	14	(-)	-	(22 128)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	578 633	(-)
	за 2021 г.	14	(-)	3	(14)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	39 991	(-)
	за 2020 г.	-	(-)	32	(18)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	18 285	(-)

3.4.2. Расходы будущих периодов

Наименование показателя	Код	На 31 декабря		Тыс. руб.
		2021 г. 4	2020 г. 2	
Расходы будущих периодов в составе запасов	5460	3	14	
в т.ч.: (группа, вид)				
программы	код 000000029	3	14	-

3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, займы и кредиты

3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На начало года	Таб. №8		
			На начало года			поступление				выбыло					на конец года	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего:	5501 5521	за 2021 г. за 2020 г.	учтена по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате конверсионных операций (смена долга по форме опрашу)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	конверсия на финансовый результат	выставление резерва	перевод из долга в краткосрочную задолженность	уценка на условия договора	величина резерва по сомнительным долгам				
в т.ч. (виз)			2 843 274	(-)	2 796 590	-	(21 072)	(-)	-	(2 346 693)	3 272 099	(-)				
авансы выданные		за 2021 г. за 2020 г.	73 420	(-)	7 686	-	(21 072)	(-)	-	(52 348)	7 686	(-)				
долгосрочная задолженность		за 2021 г. за 2020 г.	2 769 854	(-)	2 788 904	-	-	(-)	-	(2 294 345)	73 420	(-)				
Дольщиков		за 2020 г.	-	(-)	3 195 385	-	(425 531)	(-)	-	-	3 264 413	(-)				
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510 5530	за 2021 г. за 2020 г.	105 339	(-)	4 379 626	-	(4 921 500)	(-)	-	2 346 693	1 910 158	(-)				
в т.ч.			-	(-)	229 290	-	(123 951)	(-)	-	-	105 339	(-)				
покупатели		за 2021 г. за 2020 г.	3 100	(-)	82 518	-	(85 618)	(-)	-	-	-	(-)				
авансы выданные		за 2021 г. за 2020 г.	101 386	(-)	1 855 934	-	(1 513 221)	(-)	-	52 348	3 100	(-)				
краткосрочная задолженность		за 2021 г. за 2020 г.	-	(-)	223 027	-	(121 641)	(-)	-	-	496 447	(-)				
дольщиков		за 2021 г. за 2020 г.	-	(-)	2 432 660	-	(3 313 993)	(-)	-	2 294 345	1 413 012	(-)				
прочие		за 2021 г. за 2020 г.	853	(-)	8 514	-	(8 668)	(-)	-	-	699	(-)				
и т.д.		за 2020 г.	-	(-)	3 163	-	(2 310)	(-)	-	-	853	(-)				
Итого	5500 5520	за 2021 г. за 2020 г.	2 948 613	(-)	7 176 216	(-)	(4 942 572)	(-)	(-)	(549 482)	5 182 257	(-)	(-)			
			-	(-)	3 498 095	-	(549 482)	(-)	-	-	2 948 613	(-)	(-)			

В составе краткосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2021г. составляют 462 876 т. руб.

В составе долгосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2021г. составляют 7 686 т. руб.

Прочная дебиторская задолженность отсутствует.

3.5.2. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование платежей	Код	Период	Остаток на начало года	поступление				Итого за период			Остаток на конец года
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке,	привлечение, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	переход в другие кредиторов задолженности			
			1	2	3	4	5	6			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021 г. 1	2 766 510	2 788 904	-	(-)	(-)	(2 291 001)	3 264 413		
	5571	за 2020 г. 2	-	2 766 510	-	(-)	(-)	(-)	2 766 510		
в т.ч.: (вид)											
средства долечиков		за 2021 г. 1	2 766 510	2 788 904	-	(-)	(-)	(2 291 001)	3 264 413		
		за 2020 г. 2	-	2 766 510	-	(-)	(-)	(-)	2 766 510		
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021 г. 1	320 853	4 077 482	-	(3 990 217)	(-)	(-)	408 118		
	5580	за 2020 г. 2	-	1 766 096	-	(1 445 243)	(-)	(-)	320 853		
в т.ч.: (вид)											
поставщики и подрядчики		за 2021 г. 1	235 189	3 859 330	-	(3 828 293)	(-)	(-)	266 226		
		за 2020 г. 2	-	1 667 044	-	(1 431 855)	(-)	(-)	235 189		
задолженность перед персоналом организации		за 2021 г. 1	11	345	-	(344)	(-)	(-)	12		
		за 2020 г. 2	-	313	-	(302)	(-)	(-)	11		
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		за 2021 г. 1	9	115	-	(115)	(-)	(-)	9		
		за 2020 г. 2	-	95	-	(86)	(-)	(-)	9		
задолженность по налогам и сборам		за 2021 г. 1	15 719	73 947	-	(41 781)	(-)	(-)	47 885		
		за 2020 г. 2	-	16 367	-	(648)	(-)	(-)	15 719		
авансы полученные		за 2021 г. 1	13 695	90 836	-	(38 955)	(-)	(-)	65 576		
		за 2020 г. 2	-	14 737	-	(1 042)	(-)	(-)	13 695		
прочие кредиторы		за 2021 г. 1	56 230	52 909	-	(80 729)	(-)	(-)	28 410		
		за 2020 г. 2	-	67 540	-	(11 310)	(-)	(-)	56 230		
Итого	5550	за 2021 г. 1	3 087 363	6 866 386	-	(3 990 217)	(-)	(2 291 001)	3 672 531		
	5570	за 2020 г. 2	-	4 532 606	-	(1 445 243)	(-)	x	3 087 363		

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

3.5.3. Прочие краткосрочные обязательства

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец года		
				в результате коэффицентных операций (сумма долга по сделке, операции) ^у	приобретения процентов, штрафы и иные поступления ^у	погашение		списание на финансовый результат ^у	перевод в категорию ликвидности
			1	2	3	4	5	6	
средства дельциров		за 2021 г.	106 887	2 432 660	-	(1 009 421)	-	2 291 001	3 821 127
		за 2020 г.	-	106 887	-	-	-	-	106 887
Итого	5575 5576	за 2021 г. за 2020 г.	106 887 -	2 432 660 106 887	- -	(1 009 421) -	- -	2 291 001 -	3 821 127 106 887

3.5.4. Займные 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
Всего займных средств	5590	873 223	3 973 701	-	(2 554 322)	2 292 602	-	2 292 602
Займы полученные	5591	95 271	149 217	-	(149 192)	95 296	-	95 296
Кредиты полученные	5592	777 952	3 824 484	-	(2 405 130)	2 197 306	-	2 197 306
Займные средства, доступные по условиям договоров	5594	1 394 171	1 826 184	-	(1 334 441)	1 885 914	-	1 885 914
Займы, недополученные по сравнению с условиями Договора займа		59 730	149 974	-	-	209 704	-	209 704
Кредиты, недополученные по сравнению с условиями кредитного договора		1 334 441	1 676 210	-	(1 334 441)	1 676 210	-	1 676 210

3.5.5. Проценты по кредитам и займам

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

Наименование показателя	Код	тыс. руб.		Изменение	Комментарий к изменениям
		2021 г. 1	2020 г.		
Возмещение затрат на строительство объектов ДУ	5601	706 278	240 320	465 958	Увеличение объема передач объектов недвижимости в рамках сделок по договорам долевого участия.
Вознаграждение застройщика по объектам ДУ	5602	302 981	79 842	223 139	Увеличение объема передач объектов недвижимости в рамках сделок по договорам долевого участия.
Реализация жилой недвижимости	5603	82 294	4 100	78 194	Увеличение объема передач объектов недвижимости в рамках сделок по договорам купли-продажи
Реализация нежилой недвижимости	5604	146	-	146	Увеличение объема передач объектов недвижимости в рамках сделок по договорам купли-продажи
Услуги по сопровождению сделки	5605	41	35	6	-
Итого:	5609	1 091 740	324 297	767 443	

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	тыс. руб.		Изменение	Комментарий к изменениям
		2021 г. 1	2020 г.		
Материальные затраты	5610	12 081	14 682	- 2 601	Увеличение объемов и темпов строительства
Расходы на оплату труда	5620	312	321	- 9	Увеличение объемов и темпов строительства
Отчисления на социальные нужды	5630	94	97	- 3	Увеличение объемов и темпов строительства
Амортизация	5640	378	-	378	Увеличение объемов и темпов строительства
Прочие затраты	5650	3 022 452	1 289 736	1 732 716	Увеличение объемов и темпов строительства
Итого по элементам	5660	3 035 317	1 304 816	1 730 481	
Изменение остатков (прирост (-), уменьшение (+)):	5670	2 246 690	1 057 485	1 189 205	
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	7 081 627	3 47 351	8 41 276	

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

Наименование показателя	Код	2021 г. 1	2020 г. 2
Доходы по завершённым проектам		113	-
Штрафы, пени, неустойки		50	-
Итого:	5690	163	-

3.6.5. Прочие расходы

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2021 г. 1	2020 г. 2
Проценты к уплате	5693	9	-
Налоги		29	-
Оплата банковских услуг		108	6
Убытки прошлых лет		43	-
Госпошлины		3 926	353
Расходы по завершённым проектам		2 645	158
Итого:	5695	6 760	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	349	142 191	(52 860)	-	89 680
в т.ч.:						
резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	10	41	(42)	-	9
резерв предстоящих расходов (СМР)		339	142 150	(52 818)	-	89 671

3.8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	тыс. руб.				Срок действия обязательств на отчетную дату
		На 31 декабря 2021 г. 4	На 31 декабря 2020 г. 2	На 31 декабря 2019 г. 5		
Полученные - всего	5800	-	-	-	-	
в т.ч.: (млн)						
полученные поручительства		-	-	-	-	
Изданные - всего	5810	242 033	86 730	-	-	
в т.ч.: (млн)						
Залог прочих активов в залог АО "РСКХ", в обеспечение кредитных договоров:						
КД № 203500/0036 от 17.03.2021 (залог земельный участок, кад. ном.: 66:41:0705005:10353, S=7 168м2)		59 159	-	-	31.01.2024	
КД № 213500/0002 от 15.02.2021 (залог земельный участок: кад. ном. 66:41:0702069:1912, S = 7028 м2)		44 803	-	-	14.06.2024	
КД № 213500/0070 от 14.05.2021 (залог земельный участок: кад. № 66:41:0313010:12919, S = 12695 м2)		46 634	-	-	12.05.2023	
КД № 213500/0071 от 14.05.2021 (залог земельный участок: кад. № 66:41:0313010:12919, S = 12695 м2)		46 634	-	-	12.05.2023	
КД № 203500/0079 от 07.07.2020 (залог земельный участок кад. ном. 66:41:0702069:1912, S = 7028 м2)		44 803	29 744	-	30.06.2023	
КД № 203500/0080 от 07.07.2020 (залог земельный участок, кадастровый номер 66:41:0313010:324, 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 "Росси́йский Сельскохозяйственный банк" по договорам № 203500/79-7.10 от 07.07.2020 г., № 203500/80-7.10 от 28.12.2020 г., № 203500/80-7.10 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:

59 303 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	2021 г., тыс. руб.		2020 г., тыс. руб.	
		Разницы	Активы/ обязательства	Разницы	Активы/ обязательства
Налогооблагаемые временные разницы и ОНО за период	51002	19 610	3 922	7 930	1 586
Вычитаемые временные разницы и ОНА за период	51003	(12 450)	(2 490)	(7 765)	(1 553)
Отложенный налог на прибыль за период	51004	X	1 432	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	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Готовая продукция	1	265	629	-
Оценочные обязательства и резервы	2	2	2	-
Товары отгруженные	3	5 234	955	-
Внеоборотные активы	4	7	-	-
ИТОГО:	51010	5 508	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	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Внеоборотные активы	1	1	1	-
Основные средства		7	-	-
Оценочные обязательства и резервы	2	-	1 552	-
Товары отгруженные	3	4 035	-	-
ИТОГО:	51020	4 043	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	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Уставный капитал	51101	460 000	460 000	-
Чистые активы	51102	758 356	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, % 31.12.2021
	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	Основное общество	99,99%
	ПАО "Группа ЛСР"	Контролирующее основное общество	100,00%

Бенефициарный владелец через ПАО "Группа ЛСР" Молчанов Андрей Юрьевич - 55,54 %.

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

Таблица 6.1.2. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	31.12.2021 тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2020 тыс. руб.
Договор : б/н от 02.07.2020 г.	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	21 782	31.12.2021	58 041
Договор : б/н от 20.08.2020 г.		2 243	31.07.2023	37 230
Договор : б/н от 17.11.2020 г.		17 647	31.03.2024	-
Договор : б/н от 17.11.2020 г.		7 708	31.03.2023	-
Договор : б/н от 17.11.2020 г.		45 916	31.03.2023	-
ИТОГО:		95 296		95 271

Таблица 6.1.3. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2021 г. тыс. руб.	2020 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	13 200	10
	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	125 262	244 032
	ИТОГО:	138 462	244 042
Приобретение материальных внеоборотных активов	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	635	395 245
	ИТОГО:	635	395 245
Проценты к уплате в составе прочих расходов	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	9	-
	ИТОГО:	9	-
Капитализированные проценты	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	5 138	791
	ИТОГО:	5 138	791
Прочие расходы	АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"	463	-
	ИТОГО:	463	-

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, отраженной 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	2021 г.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	2020 г.
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	150		150	158
	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	2 877 193		2 877 193	751 187
	ИТОГО:	2 877 343	0	2 877 343	751 345

Таблица 6.3.3. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2021	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2020
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	336 863	-	336 863	40 723
	ИТОГО:	336 863	-	336 863	40 723

Таблица 6.3.4. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2021	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2020
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	15	-	15	15
	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	249 740	-	249 740	4 243
	ИТОГО:	249 755	-	249 755	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	93
	ВСЕГО:	93

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

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 серьезных 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 2021 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 результатах 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 31.12.2021 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

Существенные ошибки предшествующих отчетных периодов, исправленные в отчетном году, отсутствуют.

12. Изменение оценочных значений и обязательств

Изменение резерва предстоящих расходов по оплате отпусков составило: уменьшение на 1 тыс. руб.

Изменение резерва предстоящих расходов СМР составило: увеличение на 89 332 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 №39 от 22.12.2021 г., выд. ООО
"Специализированный застройщик "ЛСР.Урал"


(подпись)

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела
БиНУ направления
"Девелопмент"


(подпись)

Довженко Ю.В.

(расшифровка подписи)

18 февраля 2022 г.

Прошито и пронумеровано 27

Мариамъ семъ листоб

22.02.2024

(Дата и подпись)

