

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНСна **31 декабря** 2022 г.**Акционерное общество "Специализированный застройщик
"ЛСР. Недвижимость-Урал"**

Организация:

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма/форма собственности

АО / частнаяЕдиница измерения: **тыс. руб.**Местонахождение (адрес) **Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 34**Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту **ДА**

Наименование аудиторской организации

ООО "Аудит-сервис СПб"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

Форма по ОКУД

КОДЫ

0710001

Дата (число, месяц, год)

31 | 12 | 2022

по ОКПО

12320709

ИНН

6672142550

по ОКВЭД 2

71.12.2

по ОКОПФ/ОКФС

12267/16

по ОКЕИ

384

ИНН

7838031176

ОГРН

1147847556592

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5100	Нематериальные активы	1110	-	28	361
5160	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200, 5240	Основные средства, в том числе:	1150	50 015	73 602	3 726 514
	незавершенное строительство	11501	30	-	-
	в т.ч. строительство объектов для собственных нужд	115011	30	-	-
	незавершенное строительство объектов для дольщиков и на продажу	11502	-	-	3 081 477
	земельные участки под застройку	11503	-	-	566 488
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	13 663	17 895	41 382
5301	Финансовые вложения	1170	535 282	713 641	613 752
51010	Отложенные налоговые активы	1180	21 621	17 925	31 425
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	620 581	823 091	4 413 434
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы, в том числе:	1210	7 029 407	3 479 599	2 918 580
	сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	63	494	403
	незавершенное строительство объектов для дольщиков и на продажу	12102	1 972 127	671 475	-
	земельные участки под застройку	12103	2 382 826	2 462 862	-
	законченные строительством объекты для дольщиков	12104	1 774 029	81 339	2 382 476
	в т.ч. затраты на строительство в готовом объекте	121041	1 499 895	81 080	2 097 739
	в т.ч. затраты на оказание услуг застройщика в готовом объекте	121042	274 134	259	284 737
	готовая продукция и товары для перепродажи	12105	891 883	251 688	485 506
	товары отгруженные	12106	7 180	10 420	50 030
	расходы будущих периодов	12107	1 299	1 321	165
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	10 297	-	-
5501, 5510	Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	3 110 106	1 797 506	2 032 001
	долгосрочная задолженность покупателей	12301	30 591	485	-
	долгосрочные авансы, выданные поставщикам	12302	68 185	87 003	23 430
	в т.ч. авансы на приобретение запасов	123021	68 185	87 003	-
	долгосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия	12303	1 974 453	1 406 600	-
	в т.ч. по зарегистрированным договорам	123031	1 816 593	1 096 730	-
	в т.ч. по незарегистрированным договорам	123032	157 860	309 870	-
	долгосрочные инвестиции в аренду	12304	9 782	-	-
	краткосрочная задолженность покупателей	12305	66 996	118 950	350 282
	краткосрочные авансы, выданные поставщикам	12306	560 825	68 816	311 368
	в т.ч. авансы на приобретение запасов	123061	559 313	67 196	-
	краткосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия	12307	304 215	6 137	1 258 031
	в т.ч. по зарегистрированным договорам	123071	304 215	6 137	1 186 903
	в т.ч. по незарегистрированным договорам	123072	-	-	71 128
	краткосрочные инвестиции в аренду	12308	241	-	-
	прочая краткосрочная задолженность	12309	94 818	109 515	88 890
	в т.ч. налоги и сборы, прочие обязательные платежи	123071	11 220	1 992	5 266
	в т.ч. прочая дебиторская задолженность	123072	83 598	107 523	83 624
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	260 941	109 972	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты, в том числе:	1250	542 821	208 376	1 950 428
	на расчетных счетах в отношении каждого разрешения на строительство	12501	1 867	32 802	1 604 462
	на расчетных счетах	12502	540 954	175 574	345 966
5470	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	10 953 572	5 595 453	6 901 009
	БАЛАНС	1600	11 574 153	6 418 544	11 314 443

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	800 022	800 022	800 022
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	189 697	189 697	189 697
	Резервный капитал	1360	40 001	40 001	40 001
	Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 016 980	2 018 554	2 952 687
	<i>в т.ч. промежуточные дивиденды</i>	13701	-	(1 088 413)	-
	Итого по разделу III	1300	3 046 700	3 048 274	3 982 407
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5592, 5591	Заемные средства, в том числе:	1410	2 697 442	6 719	-
5592	<i>банковские кредиты</i>	14101	1 397 413	6 719	-
5591	<i>займы</i>	14102	1 300 000	-	-
	<i>задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	14103	29	-	-
51020	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 024	2 395	18 446
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства, в том числе:	1450	2 390 001	1 822 148	1 432 154
	<i>средства дольщиков</i>	14501	1 974 453	1 406 600	985 154
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	145011	1 816 593	1 096 730	946 860
	<i>в т.ч. по незарегистрированным договорам</i>	145012	157 860	309 870	38 294
	<i>перед поставщиками и подрядчиками</i>	14502	415 548	415 548	447 000
	Итого по разделу IV	1400	5 089 467	1 831 262	1 450 600
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5592, 5593	Заемные средства, в том числе:	1510	445 713	-	533 581
5592, 5593	<i>банковские кредиты</i>	15101	-	-	533 335
5591	<i>займы</i>	15102	425 200	-	-
	<i>задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	15103	20 513	-	246
5551, 5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	300 270	1 410 386	164 328
	<i>поставщики и подрядчики</i>	15201	260 562	1 353 317	47 806
	<i>в т.ч. гарантийные удержания по договорам подряда</i>	152011	45 893	-	-
	<i>задолженность перед персоналом организации</i>	15202	2 335	1 813	511
	<i>задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	15203	12 714	2 827	2 291
	<i>задолженность по налогам и сборам</i>	15204	1 734	25 528	31 729
	<i>авансы полученные</i>	15205	7 978	11 672	58 038
	<i>прочие кредиторы</i>	15206	14 947	15 229	23 953
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства, в том числе:	1540	44 537	23 290	23 160
	<i>резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	15401	6 394	8 560	7 313
	<i>резерв предстоящих расходов (СМР)</i>	15402	38 143	14 730	15 847
5575	Прочие обязательства, в том числе:	1550	2 647 466	105 332	5 160 367
	<i>средства дольщиков</i>	15501	2 647 466	105 332	5 160 367
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	155011	2 598 063	105 332	5 127 533
	<i>в т.ч. по незарегистрированным договорам</i>	155012	49 403	-	32 834
	Итого по разделу V	1500	3 437 986	1 539 008	5 881 436
	БАЛАНС	1700	11 574 153	6 418 544	11 314 443

Руководитель _____

(подпись)

Крицкий В.П.

Начальник отдела БИНУ
направления "Девелопмент"

(подпись)

Шерстобоева В.М.

по доверенности № 129 от 22 декабря 2021 г., выд. АО
"Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"

20 марта 2023 г.

Главный специалист отдела БИНУ направления "Девелопмент"

Довженко Ю.В.

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за Январь - Декабрь 2022 г.

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности:

АО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

КОДЫ

0710002

31 | 12 | 2022

12320709

6672142550

71.12.2

12267/16

384

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
5609	Выручка	2110	366 217	7 087 595
5600	Себестоимость продаж	2120	(256 233)	(5 803 026)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	109 984	1 284 569
5600	Коммерческие расходы	2210	(8 446)	(9 989)
5600	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	101 538	1 274 580
5691	Доходы от участия в других организациях	2310	700 826	-
5692	Проценты к получению	2320	20 113	50 521
5693	Проценты к уплате	2330	(16 159)	(99)
5690	Прочие доходы	2340	81 463	81 904
5695	Прочие расходы	2350	(189 110)	(207 215)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	698 671	1 199 691
51020	Налог на прибыль	2410	(1 357)	(243 826)
	<i>в т.ч. текущий налог на прибыль</i>	2411	(5 887)	(246 377)
	<i>в т.ч. отложенный налог на прибыль</i>	2412	4 530	2 551
	Прочее	2460	(37)	34
	<i>в т.ч. налог на прибыль по исправительным декларациям прошлых лет</i>	2461	-	(4)
	<i>в т.ч. финансовые санкции</i>	2462	(37)	38
	Чистая прибыль (убыток)	2400	697 277	955 899
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	2 309	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль	2530	(462)	-
	Совокупный финансовый результат периода⁶	2500	699 124	955 899
	СПРАВОЧНО:			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Крицкий В.П.

Начальник отдела БиНУ направления
"Девелопмент"

(подпись)

Шерстобоева В.М.

20 марта 2023 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент"

по доверенности № 129 от 22 декабря 2021 г., выд. АО
"Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"

Довженко Ю.В.

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь - Декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД 0710004

Дата (число, месяц, год) 31 | 12 | 2022

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

по ОКПО 12320709

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН 6672142550

Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2 71.12.2

Организационно-правовая форма/форма собственности:

АО / частная

по ОКОПФ/ОКФС 12267/16

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКЕИ 384

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020г. (предыдущий За 2021 г. год)	3100	800 022	-	189 697	40 001	2 952 687	3 982 407
Увеличение капитала - всего:	3120	-	-	-	-	955 899	955 899
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	955 899	955 899
переоценка имущества	3212	x	x		x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Форма 0710023 с. 2							
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 890 032)	(1 890 032)
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	(1 890 032)	(1 890 032)
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2021г. (отчетный год) За 2022 г.	3200	800 022	-	189 697	40 001	2 018 554	3 048 274
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	699 124	699 124
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	697 277	697 277
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	1 847	1 847
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	x	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(700 698)	(700 698)
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	(700 698)	(700 698)
Изменение добавочного капитала	3330	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2022г.	3300	800 022	-	189 697	40 001	2 016 980	3 046 700

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменение капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	3 046 700	3 048 274	3 982 407

Руководитель

Крицкий В.П.
(расшифровка подписи)Начальник отдела БиНУ
направления "Девелопмент"

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

по доверенности № 129 от 22 декабря 2021 г., выд. АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"

20 марта 2023 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент"

Довженко Ю.В.

Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Коды
0710005
31 12 2022
по ОКПО 12320709
ИНН 6672142550
по ОКВЭД 2 71.12.2
по ОКОПФ/ОКФС 12267/16
по ОКЕИ 384

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

Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности АО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКВЭД 2
по ОКОПФ/ОКФС
по ОКЕИ

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	2 733 327	2 633 736
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 723 665	2 504 150
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	6 469	7 166
	прочие поступления	4119	3 193	122 420
	<i>в т. ч: проценты по остатку на расчетном счете</i>	41191	3 193	-
	Платежи - всего	4120	(5 543 160)	(1 746 556)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 324 949)	(1 095 141)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(191 686)	(158 698)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(158 416)	-
	налога на прибыль организаций	4124	(24 602)	(240 612)
	налога на добавленную стоимость	4126	(27 937)	(60 665)
	взносов во внебюджетные фонды	4127	(36 809)	(38 499)
	прочие платежи	4129	(778 761)	(152 941)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 809 833)	887 180
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления – всего	4210	63 082	139 990
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	от процентов по долговым финансовым вложениям	4214	3 638	-
	от возврата предоставленных займов	4215	59 444	139 990
	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	(34 698)	(352 575)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	предоставление займов другим лицам	4225	(34 698)	(352 575)
	на депозиты, сроков более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	28 384	(212 585)

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления – всего	4310	4 768 856	6 719
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	4 768 856	6 719
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-
	Платежи – всего	4320	(1 652 962)	(2 423 366)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	(1 890 031)
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг	4323	-	-
	на возврат кредитов и займов	4324	(1 652 962)	(533 335)
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 115 894	(2 416 647)
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	334 445	(1 742 052)
5330, 5335	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	208 376	1 950 428
5330, 5335	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	542 821	208 376
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Крицкий В.П.

(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ
направления "Девелопмент"

(подпись)

Шерстобоева В.М.

расшифровка подписи

по доверенности № 129 от 22 декабря 2021 г., выд. АО
"Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"

20 марта 2023 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент"

Довженко Ю.В.