

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

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

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал» (ОГРН 1026605389667) (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)

Генеральный директор (ОРНЗ 21606079882)

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

19 апреля 2022 года



Исакова
Седова

Л.А. Исакова

В.В. Седова

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2021 г.

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.

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 | 2021

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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5100	Нематериальные активы	1110	28	361	694
5160	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200, 5240	Основные средства, в том числе:	1150	73 602	3 726 514	4 597 325
	незавершенное строительство	11501	-	-	88 766
	незавершенное строительство объектов для дольщиков и на продажу	11502	-	3 081 477	3 912 935
	в т.ч. за счет средств дольщиков	115021	-	2 945 945	3 623 008
	в т.ч. затраты на оказание услуг застройщика, инфраструктура	115022	-	135 532	289 927
	земельные участки под застройку	11503	-	566 488	514 126
	в т.ч. земельные участки	115031	-	566 308	513 946
	в т.ч. здания, сооружения под снос	115032	-	180	180
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	17 895	41 382	42 219
5301	Финансовые вложения	1170	713 641	613 752	19 451
51010	Отложенные налоговые активы	1180	17 925	31 425	22 040
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	823 091	4 413 434	4 681 729
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы, в том числе:	1210	3 479 599	2 918 580	2 731 096
	сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	494	403	435
	незавершенное строительство объектов для дольщиков и на продажу	12102	671 475	-	-
	земельные участки под застройку	12103	2 462 862	-	-
	законченные строительством объекты для дольщиков	12104	81 339	2 382 476	1 755 919
	в т.ч. затраты на строительство в готовом объекте	121041	81 080	2 097 739	1 601 045
	в т.ч. затраты на оказание услуг застройщика в готовом объекте	121042	259	284 737	154 874
	готовая продукция и товары для перепродажи	12105	251 688	485 506	890 869
	товары отгруженные	12106	10 420	50 030	83 785
	расходы будущих периодов	12107	1 321	165	88
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	17 753
501, 5510	Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	1 797 506	2 032 001	1 724 364
	долгосрочная задолженность покупателей	12301	485	-	-
	долгосрочные авансы, выданные поставщикам	12302	87 003	23 430	55 985
	в т.ч. авансы на приобретение запасов	123021	87 003	-	-
	долгосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия	12303	1 406 600	-	-
	в т.ч. по зарегистрированным договорам	123031	1 096 730	-	-
	в т.ч. по незарегистрированным договорам	123032	309 870	-	-
	краткосрочная задолженность покупателей	12304	118 950	350 282	61 791
	краткосрочные авансы, выданные поставщикам	12305	68 816	311 368	224 876
	в т.ч. авансы на приобретение запасов	123051	67 196	-	-
	в т.ч. за счет средств дольщиков	123052	-	247 313	111 132
	в т.ч. за счет собственных средств	123053	-	64 055	113 744
	краткосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия	12306	6 137	1 258 031	1 340 954
	в т.ч. по зарегистрированным договорам	123061	6 137	1 186 903	848 213
	в т.ч. по незарегистрированным договорам	123062	-	71 128	492 741
	прочая краткосрочная задолженность	12307	109 515	88 890	40 758
	в т.ч. налоги и сборы, прочие обязательные платежи	123071	1 992	5 266	6 164
	в т.ч. прочая дебиторская задолженность	123072	107 523	83 624	34 594
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	109 972	-	1 745
	Денежные средства и денежные эквиваленты, в том числе:	1250	208 376	1 950 428	3 531 594
	на расчетных счетах в отношении каждого разрешения на строительство	12501	32 802	1 604 462	3 277 257
	на расчетных счетах	12502	175 574	345 966	254 337
5470	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	5 595 453	6 901 009	8 006 552
	БАЛАНС	1600	6 418 544	11 314 443	12 688 281

Пояснения 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	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	2 018 554	2 952 687	2 268 121
	<i>в т.ч. промежуточные дивиденды</i>	13701	(1 088 413)	-	(1 000 267)
	Итого по разделу III	1300	3 048 274	3 982 407	3 297 841
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5592, 5591	Заемные средства, в том числе:				
5592	<i>банковские кредиты</i>	1410	6 719	-	-
		14101	6 719	-	-
51020	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 395	18 446	17 372
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства, в том числе:				
	<i>средства дольщиков</i>	1450	1 822 148	1 432 154	4 670 336
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	14501	1 406 600	985 154	4 223 336
	<i>в т.ч. по незарегистрированным договорам</i>	145011	1 096 730	946 860	3 779 963
	<i>перед поставщиками и подрядчиками</i>	145012	309 870	38 294	443 373
		14502	415 548	447 000	447 000
	Итого по разделу IV	1400	1 831 262	1 450 600	4 687 708
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5592, 5593	Заемные средства, в том числе:				
5592, 5593	<i>банковские кредиты</i>	1510	-	533 581	-
		15101	-	533 335	-
	<i>задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	15102	-	246	-
5551, 5560	Кредиторская задолженность, в том числе:				
	<i>поставщики и подрядчики</i>	1520	1 410 386	164 328	1 669 615
		15201	1 353 317	47 806	126 974
	<i>задолженность перед персоналом организации</i>	15202	1 813	511	1 233
	<i>задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	15203	2 827	2 291	1 797
	<i>задолженность по налогам и сборам</i>	15204	25 528	31 729	148 287
	<i>авансы полученные</i>	15205	11 672	58 038	68 427
	<i>задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов</i>	15206	-	-	1 301 306
	<i>прочие кредиторы</i>	15207	15 229	23 953	21 591
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства, в том числе:				
	<i>резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	1540	23 290	23 160	14 394
	<i>резерв предстоящих расходов (СМР)</i>	15401	8 560	7 313	4 017
		15403	14 730	15 847	10 377
5575	Прочие обязательства, в том числе:				
	<i>средства дольщиков</i>	1550	105 332	5 160 367	3 018 723
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	15501	105 332	5 160 367	3 018 723
	<i>в т.ч. по незарегистрированным договорам</i>	155011	105 332	5 127 533	2 969 355
		155012	-	32 834	49 368
	Итого по разделу V	1500	1 539 008	5 881 436	4 702 732
	БАЛАНС	1700	6 418 544	11 314 443	12 688 281

Руководитель _____

(подпись)

марта 2022 г.

Специальный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент"



Начальник отдела БиНУ
направления "Девелопмент"

Шерстобоева В.М.

по доверенности № 129 от 22 декабря 2021 г., выд. АО
"Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-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
12320709
6672142550
71.12.2
12267/16
384

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

Идентификационный номер налогоплательщика
деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности: АО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

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

Код показателя ¹	Наименование показателя ²	Код	За январь - декабрь 2021 г.	За январь - декабрь 2020 г.
5609	Выручка	2110	7 087 595	5 972 994
5600	Себестоимость продаж	2120	(5 803 026)	(4 865 854)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 284 569	1 107 140
5600	Коммерческие расходы	2210	(9 989)	(25 529)
5600	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 274 580	1 081 611
5691	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5692	Проценты к получению	2320	50 521	126 348
5693	Проценты к уплате	2330	(99)	-
5690	Прочие доходы	2340	81 904	869 561
5695	Прочие расходы	2350	(207 215)	(700 384)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 199 691	1 377 136
1020	Налог на прибыль	2410	(243 826)	(286 030)
	<i>в т.ч. текущий налог на прибыль</i>	2411	(246 377)	(286 239)
	<i>в т.ч. отложенный налог на прибыль</i>	2412	2 551	209
	Прочее, в т.ч.:	2460	34	539
	<i>налог на прибыль по исправительным декларациям прошлых лет</i>	2461	(4)	582
	<i>финансовые санкции</i>	2462	38	(43)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	955 899	1 091 645
200	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	955 899	1 091 645
	СПРАВОЧНО:	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Директор Крицкий В.П.
(подпись)



Начальник отдела БиНУ направления
«Развитие»

Шерстобова В.М.
(подпись)

Шерстобова В.М.

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

2022 г.

Специалист отдела БиНУ направления "Развитие"

Довженко Ю.В.

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					-
по корректировкам	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:		-	-	-	-
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					-
перераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					-
по корректировкам	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					-
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:					-
(по статьям)					-
по корректировкам	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	3 048 274	3 982 407	3 297 841

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

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

Начальник отдела БиНУ направления "Девелопмент"  Шерстобоева В.М.
 (подпись) (расшифровка подписи)

2022 г.

Специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент"  Довженко Ю.В.



Отчет о движении денежных средств

за январь - декабрь 2021 г.

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.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО
ИНН

по ОКВЭД 2
по ОКОПФ/ОКФС
по ОКЕИ

Коды
0710005
31 12 2021
12320709
6672142550
71.12.2
12267/16
384

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За январь - декабрь 2021 г.	За январь - декабрь 2020 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	2 633 736	5 164 067
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 504 150	5 011 612
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	7 166	16 271
	прочие поступления	4119	122 420	136 184
	Платежи - всего	4120	(1 746 556)	(5 270 120)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 095 141)	(3 893 557)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(158 698)	(130 310)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	(240 612)	(420 808)
	налога на добавленную стоимость	4126	(60 665)	(698 605)
	взносов во внебюджетные фонды	4127	(38 499)	(28 250)
	прочие платежи	4129	(152 941)	(98 590)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	887 180	(106 053)
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления – всего	4210	139 990	304 382
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	302 610
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	от процентов по долговым финансовым вложениям	4214	-	27
	от возврата предоставленных займов	4215	139 990	1 745
	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	(352 575)	(596 344)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(460 054)
	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	(352 575)	(136 290)
	на депозиты, сроков более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(212 585)	(291 962)

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За январь - декабрь 2021 г.	За январь - декабрь 2020 г.
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления – всего	4310	6 719	533 335
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	6 719	533 335
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-
	Платежи – всего	4320	(2 423 366)	(1 716 486)
	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)	(1 716 486)
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг	4323	-	-
	на возврат кредитов и займов	4324	(533 335)	-
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(2 416 647)	(1 183 151)
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 742 052)	(1 581 166)
5330, 5335, Остаток на	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 950 428	3 531 594
5330, 5335, Остаток на	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	208 376	1 950 428
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

[Подпись]
(подпись)



Крицкий В.П.
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ
направления "Девелопмент"

[Подпись]
(подпись)

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

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

16 марта 2022 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент"

[Подпись]

Довженко Ю.В.

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

АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"

за 2021 г.

1. Общие вопросы

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

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

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

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

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

Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

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

Общество является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Гильдия строителей Урала» (рег. номер СРО-С-103-07122009) и имеет право выполнять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства. Регистрационный номер Общества в реестре членов саморегулируемой организации № 70 на основании Решения Совета Ассоциации "Гильдия строителей Урала" №16/2017 от 05.07.2017 г.

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

У организации есть обособленные подразделения:

Таблица 1. Филиалы, представительства и обособленные подразделения

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

В обособленном подразделении, находящемся на ул. 8 Марта, 194 численность работников на 31.12.2021 г. составляет 31 чел., в обособленном подразделении на ул. Репина (Группа продаж "Флагман") численность работников на 31.12.2021 г. составляет 4 чел., численность работников в обособленном подразделении по ул. Советской (Группа продаж "Цветной бульвар") на 31.12.2021 г. составляет 2 чел.

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

Средняя численность работающих за отчетный период составила: **113** человека.

Численность работающих на 31 декабря 2021 года: **123** человек.

2. Финансовые показатели деятельности

Таблица 2.1. Финансовые показатели деятельности организации

Формула расчёта	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.	Рекоменд. значения (от и до)		Примечания
Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)					
капитал и резервы (стр.1300)/ валюта баланса (стр.1700)	0,47	0,35	0,5	0,7	Предприятие существенно зависит от кредиторов. Зависимость от кредиторов в отчётном году снизилась.
Коэффициент финансовой зависимости					
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	2,11	2,84	1,4	2,0	Финансовая независимость от привлеченных ресурсов предприятия удовлетворительна. Зависимость от привлечённых ресурсов в отчётном году снизилась.
Коэффициент соотношения заемных и собственных средств					
обязательства (стр.1400 + стр.1500)/ капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	1,11	1,84	0,7	1,0	Размер обязательств на рубль собственного капитала превышает рекомендуемые значения. Зависимость от привлечённых ресурсов в отчётном году снизилась.
Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)					
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	3,64	1,17	1,0	2,0	Предприятие способно погасить текущие обязательства за счёт текущих активов. Коэффициент увеличился в отчётном году
Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности					
краткосрочная ДЗ из стр.1230 фин.вложения стр.1240 денежные средства стр.1250 / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	1,32	0,40	0,5	1,0	Предприятие способно погасить текущие обязательства немедленно за счет средств на счетах и поступлений по расчетам с дебиторами. Коэффициент увеличился в отчётном году
Коэффициент абсолютной ликвидности					
краткосрочные фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,21	0,33	0,3	1,0	Способность предприятия погасить немедленно краткосрочные обязательства за счёт средств на счетах и финансовых вложений ниже рекомендуемого значения. Коэффициент снизился в отчётном году.
Коэффициент рентабельности основной деятельности					
прибыль от продаж стр.2200 / затраты стр.2120 +стр.2210 стр.2220 ОФР)	0,22	0,22	0,0	0,3	Ресурсы предприятия используются достаточно эффективно.
Коэффициент устойчивости экономического роста					
чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал стр.1300 Баланс	0,66	0,74	0,4	0,6	Финансово-хозяйственная деятельность обеспечивает устойчивый экономический рост. Устойчивость увеличилась в отчётном году.

чистая прибыль на акцию составила:

по итогам 2020 года – 34,18 руб.

по итогам 2021 года – 29,93 руб.

3. Бухгалтерский учет

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

Инвентаризация имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена на 01 ноября 2021 г. - инвентаризация товарно-материальных ценностей; инвентаризация объектов недвижимости (готовая продукция, товары, незавершенное строительство); на 30 декабря 2021 г. - инвентаризация денежных средств; на 30 декабря 2021 г. - инвентаризация расчетов с персоналом; расходов будущих периодов; расчетов по долевым участию; расчетов с дебиторами и кредиторами; расчетов по налогам и сборам;

По результатам инвентаризации излишки и недостачи не выявлены.

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

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

ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н, применяется, начиная с отчетности за 2021 год. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 «Запасы» отражаются перспективно.

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец года		
			первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убыток от обесценения	поступило	выбыло	перереценка	убыток от обесценения (-)	первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убыток от обесценения	
Веб-сайт		на 2021 г. ¹	345	(345)	-	-	-	-	-	345	(345)
		за 2020 г. ²	345	(345)	-	-	-	-	-	345	(345)
прочие (рекламный ролик)		на 2021 г. ¹	999	(638)	-	-	(333)	-	-	999	(971)
		за 2020 г. ²	999	(305)	-	-	(333)	-	-	999	(638)

3.1.2. Нематериальные активы, полученные в пользование

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г. ⁴	На 31 декабря 2020 г. ²	На 31 декабря 2019 г. ⁵
Нематериальные активы, полученные в пользование	5195	202 501	177 717	118 242
товарные знаки		201 000	177 600	118 200
прочие		1 501	117	42

3.2. Основные средства

Организация определяет срок полезного использования объектов основных средств на основании классификации основных средств, установленной постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. № 1. Организация применяет линейный способ начисления амортизации объектов основных средств в бухгалтерском учёте.

3.2.1. Наличие и движение основных средств

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		поступило	выбыло объектов		начислено амортизация ⁶	перереценка		На конец года	
			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 2021 г. ¹	105 347	(26 797)	1 974	(2 592)	1 717	(6 045)	-	-	104 729	(31 125)
	5210	за 2020 г. ²	102 135	(20 637)	3 427	(215)	38	(6 199)	-	-	105 347	(26 798)
в т.ч. (по группам):												
Земля, здания и сооружения		за 2021 г. ¹	88 044	(14 564)	-	(127)	127	(3 871)	-	-	87 917	(18 308)
		за 2020 г. ²	87 852	(10 712)	192	-	-	(3 853)	-	-	88 044	(14 564)
Машины и оборудование		за 2021 г. ¹	10 285	(6 827)	1 382	(486)	214	(1 437)	-	-	11 181	(8 050)
		за 2020 г. ²	7 675	(5 805)	2 825	(215)	38	(1 060)	-	-	10 285	(6 827)
Прочие		за 2021 г. ¹	7 018	(5 406)	592	(1 979)	1 376	(737)	-	-	5 631	(4 766)
		за 2020 г. ²	6 608	(4 120)	410	-	-	(1 286)	-	-	7 018	(5 406)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021 г. ¹	46 757	(5 375)	32 496	(58 679)	3 807	(1 111)	-	-	20 574	(2 679)
	5230	за 2020 г. ²	46 170	(3 951)	7 036	(6 449)	89	(1 513)	-	-	46 757	(5 375)
в т.ч. (по группам):												
Земля, здания и сооружения		за 2021 г. ¹	46 757	(5 375)	32 496	(58 679)	3 807	(1 111)	-	-	20 574	(2 679)
		за 2020 г. ²	46 170	(3 951)	7 036	(6 449)	89	(1 513)	-	-	46 757	(5 375)

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		Принято в учет в качестве основных средств или увеличение стоимости	На конец года
				вытраты за период	списание		
Незавершенное строительство и нематериальные операции по приобретению, модернизации и т.д. основных средств - всего	5240	за 2021 г.	3 647 965	1 974	(1 974)	(3 647 965)	-
	5250	за 2020 г.	4 515 828	4 866 787	(394 453)	(5 340 197)	3 647 965
в т.ч.							
	Незавершенное строительство	за 2021 г.	-	1 974	(1 974)	-	-
	за 2020 г.	88 766	-	(88 766)	-	-	
Незавершенное строительство для долировки и на продажу	за 2021 г.	3 081 477	-	-	(3 081 477)	-	
	за 2020 г.	3 912 936	4 565 750	(57 012)	(5 340 197)	3 081 477	
Земельные участки под застройку	за 2021 г.	566 488	-	-	(566 488)	-	
	за 2020 г.	514 126	301 037	(248 675)	-	566 488	

Затраты на незавершенное строительство для долировки 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. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		2021 г.	2020 г. ²
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	230	98
в т.ч.			
Система видеонаблюдения	-	-	98
Маяк жилого комплекса "Мичуринский"	230	-	-

3.2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2021 г. ⁴	На 31 декабря 2020 г. ²
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	57 011	72 383
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	976 508	485 556
			На 31 декабря 2019 г. ⁵
			78 495
			485 622

Организация признавала в балансе стоимость только финансовых вложений при их покупке и для активов, по которым определяется текущая рыночная стоимость, ее стоимость определяется исходя из последней оценки, и для активов, по которым не определяется текущая рыночная стоимость - по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

3.3.1. Излишне и движение финансовых вложений

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

Наименование показателя	Код	Период	По началу года				Изменения за период				На конец года	
			первоначальная стоимость	накопленные корректировки ⁷	поступило	выбыло (погашено)	первоначальная стоимость	накопленные корректировки ⁷	написание процентов по вкладам (выплата)	текущая рыночная стоимость (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленные корректировки ⁷
Долгосрочные - всего	5301	за 2021 г.	621 454	(7 702)	290 474	(187 861)	(2 724)	-	-	724 067	(10 426)	
	5311	за 2020 г.	25 110	(5 659)	596 344	-	(2 043)	-	-	621 454	(7 702)	
в т.ч.: (группа, вид)												
Пан и акции		за 2021 г.	485 164	(7 702)	-	-	(2 724)	-	-	485 164	(10 426)	
		за 2020 г.	25 110	(5 659)	460 054	-	(2 043)	-	-	485 164	(7 702)	
Предоставленные займы		за 2021 г.	136 290	-	290 474	(187 861)	-	-	-	238 903	-	
		за 2020 г.	-	-	136 290	-	-	-	-	136 290	-	
Краткосрочные - всего	5305	за 2021 г.	-	-	109 972	-	-	-	-	109 972	-	
	5315	за 2020 г.	620 000	-	-	(620 000)	-	-	-	-	-	
в т.ч.: (группа, вид)												
Предоставленные займы		за 2021 г.	-	-	109 972	-	-	-	-	109 972	-	
		за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Процентные		за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Приобретенные права требования		за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021 г.	621 454	(7 702)	400 446	(187 861)	(2 724)	-	-	834 039	(10 426)	
	5310	за 2020 г.	645 110	(7 702)	596 344	(620 000)	(2 043)	-	-	621 454	(7 702)	

3.3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г. ⁴		На 31 декабря 2020 г. ²		тыс. руб.
		на начало года	на конец года	на начало года	на конец года	
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	5320	-	10	-	-	-
в т.ч.: (группы, виды)						
Доля в УК ООО "ГПСР. Ключи"		-	10	-	-	-

3.3.2. Денежные средства и эквиваленты

На 31 декабря 2021 г. у Общества отсутствуют денежные эквиваленты.

3.3.3. Движение средств дольщиков на счетах эскроу

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

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Внесены средства на счета эскроу	Раскрыты счета эскроу	Возврат со счетов эскроу	Остаток от на конец года	тыс. руб.
Общая сумма:		1 005 091	1 021 206	(1 006 622)	-	1 019 675	
в т.ч.:							
по договорам долевого участия		1 005 091	1 021 206	(1 006 622)	-	1 019 675	

При составлении бюджета в целях учета влияния изменений цен на материалы, используемые при выполнении работ, в бюджетной смете (бюджетной смете) предусмотрены коэффициенты индексации, позволяющие учитывать изменения цен на материалы, используемые при выполнении работ, в бюджетной смете (бюджетной смете).

3.4.1. Излишки и дефицит запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец года		величина резерва под списание стоимости
		собственность	величина резерва под списание стоимости	резерв под списание стоимости	убыток от списания стоимости	обороты между группами (показ)	собственность	величина резерва под списание стоимости	
Излишек - всего	за 2021 г. за 2020 г.	2 949 649 2 765 944	(31 069) (34 848)	5 694 823 5 181 605	(5 690 057) (4 997 901)	2 480 3 779	(-) (-)	3 508 188 2 949 649	(28 589) (31 069)
в т.ч. (группы, вид)									
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2021 г. за 2020 г.	403 435	(-) (-)	8 860 11 761	(8 449) (11 793)	(-) (-)	(-) (-)	494 403	(-) (-)
незавершенное строительство, для дольщиков и на продажу	за 2021 г. за 2020 г.	(-) (-)	(-) (-)	1 437 028 1 154 206	(-) (10 990)	(-) (-)	(-) (-)	671 475 2 462 862	(-) (-)
земельные участки под застройку	за 2021 г. за 2020 г.	(-) (-)	(-) (-)	(-) (-)	(-) (-)	(-) (-)	(-) (-)	(-) (-)	(-) (-)
законченные строительством объекты для дольщиков	за 2021 г. за 2020 г.	2 382 476 1 755 919	(-) (-)	3 051 289 5 042 610	(5 145 105) (3 938 628)	(-) (-)	(-) (-)	81 339 2 382 476	(-) (-)
готовая продукция и товары для перепродажи	за 2021 г. за 2020 г.	925 717 83 785	(31 069) (34 848)	20 881 20 420	(283 046) (587 571)	2 480 3 779	(-) (-)	280 277 516 575	(28 589) (31 069)
товары отгруженные	за 2021 г. за 2020 г.	50 030 165	(-) (-)	(-) (-)	(241 484) (459 753)	(-) (-)	(-) (-)	10 420 50 030	(-) (-)
расходы будущих периодов	за 2021 г. за 2020 г.	88 88	(-) (-)	2 139 233	(983) (156)	(-) (-)	(-) (-)	1 321 165	(-) (-)

3.4.2. Запасы, учтенные за балансом

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2020 г. 4	На 31 декабря 2019 г. 5
Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение	5450	42	42

3.4.3. Расходы будущих периодов

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2021 г. 4	На 31 декабря 2019 г. 5
Расходы будущих периодов в составе запасов	5460	1 321	88
в т.ч. (группы, вид)			
лицензии		829	-
страховые полисы		440	70
проценты		35	9
исключительные права пользования		17	9

тыс. руб.

На начало года

Изменения за период

На конец года

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец года					
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего:	5501	за 2021 г. 1	23 430	(-)	1 494 088	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
в т.ч. (вкл):	5521	за 2020 г. 2	55 985	(-)	23 430	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
покупатели		за 2021 г. 1	-	(-)	485	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
авансы выданные		за 2020 г. 2	23 430	(-)	87 003	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Задолженность Дольщика		за 2021 г. 1	55 985	(-)	23 430	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		за 2020 г. 2	-	(-)	1 406 600	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510	за 2021 г. 1	2 019 589	(11 018)	2 233 110	-	(3 959 575)	(-)	(-)	(-)	(2 118)	23 430	316 554	(13 136)				
в т.ч.:	5530	за 2020 г. 2	1 677 779	(9 400)	10 219 188	-	(9 933 067)	(296)	(-)	(-)	(1 618)	55 985	2 019 589	(11 018)				
покупатели		за 2021 г. 1	352 414	(2 132)	887 169	-	(1 119 073)	(-)	(-)	(-)	572	-	120 510	(1 560)				
авансы выданные		за 2020 г. 2	62 708	(917)	1 902 675	-	(1 612 725)	(244)	(-)	(-)	(1 215)	-	352 414	(2 132)				
Задолженность Дольщика		за 2021 г. 1	311 407	(39)	653 888	-	(919 876)	(-)	(-)	(-)	6	23 430	68 849	(33)				
прочие		за 2020 г. 2	224 973	(97)	3 425 113	-	(3 394 612)	(52)	(-)	(-)	58	55 985	311 407	(39)				
Итого	5500	за 2021 г. 1	1 258 031	(-)	410 080	-	(1 661 974)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	6 137	(-)				
	5520	за 2020 г. 2	1 340 954	(-)	3 714 369	-	(3 797 292)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	1 258 031	(-)				
		за 2021 г. 1	97 737	(8 847)	281 973	-	(258 652)	(-)	(-)	(-)	(2 696)	(-)	121 058	(11 543)				
		за 2020 г. 2	49 144	(8 386)	1 177 031	-	(1 128 438)	(-)	(-)	(-)	(461)	(-)	97 737	(8 847)				
		за 2021 г. 1	2 043 019	(11 018)	3 727 198	-	(3 959 575)	(-)	(-)	(-)	(2 118)	(-)	1 810 642	(13 136)				
		за 2020 г. 2	1 733 764	(9 400)	10 242 618	-	(9 933 067)	(296)	(-)	(-)	(1 618)	(-)	2 043 019	(11 018)				

В составе краткосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2021г. составляют 67 196 т. руб.

В составе долгосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2021г. составляют 87 003 т. руб.

3.5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г. 4		На 31 декабря 2020 г. 2		На 31 декабря 2019 г. 3	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	13 135	-	11 018	-	9 400	-
в т.ч. (вкл):							
покупатели		1 560	-	2 132	-	917	-
авансы выданные		33	-	39	-	97	-
прочие		11 542	-	8 847	-	8 386	-

Наименование показателя	Вид	Период	Всего по плану года	по факту			остаток на конец года
				в результате выполнения операций по продаже и покупке ценных бумаг (операций)	привлечения иррегулярных взносов вкладчиков*	по плану	
				исполнение	на финансовый результат*	перенос из отчетов в предыдущую отчетность.	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021 г. 1	1 432 154	(31 452)	()	(985 154)	1 822 148
	5571	за 2020 г. 1	4 670 336	()	()	(3 817 137)	1 432 154
в т.ч. (вкл) средства дольщиков		за 2021 г. 1	985 154	()	()	(985 154)	1 406 600
		за 2020 г. 2	4 223 336	()	()	(3 817 137)	985 154
		за 2021 г. 1	447 000	(31 452)	()	()	415 548
		за 2020 г. 2	447 000	()	()	()	447 000
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021 г. 1	164 328	(4 317 622)	(231)	()	1 410 386
	5580	за 2020 г. 2	1 669 615	(7 804 514)	210	()	164 328
в т.ч. (вкл) поставщики и подрядчики		за 2021 г. 1	47 806	(1 383 390)	(215)	()	1 333 317
		за 2020 г. 2	126 974	(4 517 985)	()	()	47 806
		за 2021 г. 1	511	(158 970)	()	()	1 813
		за 2020 г. 2	1 233	(130 466)	()	()	511
задолженность перед персоналом организации		за 2021 г. 1	2 291	(39 329)	()	()	2 827
		за 2020 г. 2	1 797	(31 473)	()	()	2 291
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		за 2021 г. 1	31 729	(402 031)	()	()	25 528
		за 2020 г. 2	148 287	(514 004)	()	()	31 729
		за 2021 г. 1	58 038	(311 277)	()	()	11 672
		за 2020 г. 2	68 427	(589 775)	19	()	58 038
авансы полученные		за 2021 г. 1	23 953	(132 594)	(16)	()	15 229
		за 2020 г. 2	21 591	(304 324)	191	()	23 953
прочие кредиторы	5550	за 2021 г. 1	1 596 482	(4 349 074)	(231)	(985 154)	3 232 534
	5570	за 2020 г. 2	6 339 951	(7 804 514)	210	(3 817 137)	1 596 482

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						Остаток на конец года
			на начало года	в результате операций (без учета доли по сделкам, операциям)	присвоения процентов, штрафы и иные начисления	по выписке	списание на финансовый результат	перевод на начало в краткосрочную задолженность	
			1	2	3	4	5	6	
Средства должника		на 2021 г.	5 160 367	285 455	-	(6 325 644)	985 154	105 332	
		на 2020 г.	3 018 723	3 116 861	-	(4 792 354)	3 817 137	5 160 367	
Итого	5575	на 2021 г.	5 160 367	285 455	-	(6 325 644)	985 154	105 332	
	5576	на 2020 г.	3 018 723	3 116 861	-	(4 792 354)	3 817 137	5 160 367	

3.5.5. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2021 г. 4	На 31 декабря 2019 г. 5
Всего	5580	-	301 039
в т.ч.:			
Задолженность перед участниками по выплате доходов		-	301 039

3.5.6. Заёмные средства и эмитированные долговые бумаги

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец года	
			Поступление	Курсовая разница (положительная "++", отрицательная - "-")	Возвращено	Итого	В т.ч. краткосрочные
Всего заёмных средств	5590	533 335	6 719	-	(533 335)	6 719	6 719
в т.ч.:							
Кредиты полученные	5592	533 335	6 719	-	(533 335)	6 719	6 719
Заемные средства, доступные по условиям договоров	5594	-	1 130 348	-	-	1 130 348	1 130 348
Кредиты, предоставленные по сравнению с условиями кредитного договора		-	1 130 348	-	-	1 130 348	1 130 348

3.5.7. 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 кредитам	5498	246	-	-	-	(246)	0
Итого проценты к уплате	5499	246	-	-	-	(246)	0

Код	2021 г. ¹	2020 г.	Изменение	Комментарий к изменениям
5601	4 633 783	3 347 137	1 106 628	В 2021 г. увеличение дохода по переопределению помещений в рамках ДДУ, в связи с вводом в эксплуатацию большого количества объектов
5602	1 664 430	1 240 772	423 658	В 2021 г. увеличение дохода по переопределению помещений в рамках ДДУ, в связи с вводом в эксплуатацию большого количества объектов
5603	499 353	917 063	(417 710)	В 2021 г. снижение связано с увеличением объема продаж объектов недвижимости в рамках сделок по договорам купли-продажи, т.к. основная доля сделок заключена до ввода объектов путем заключения ДДУ
5604	133 362	206 214	(72 852)	В 2021 г. снижение связано с уменьшением объема продаж объектов недвижимости в рамках сделок по договорам купли-продажи, т.к. основная доля сделок заключена до ввода объектов путем заключения ДДУ
5605	6 900	2 125	4 775	В 2021 г. увеличение дохода по услугам оказанным дочерним обществам, в связи с обслуживанием большого количества объектов
5606	39 140	19 151	19 989	
5608	83 513	38 919	46 594	
5607	3 112	1 593	1 519	
Итого:	7 087 595	5 972 994	1 046 499	

3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

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

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

Код	2021 г. ¹	2020 г.	Изменение	Комментарий к изменениям
5610	7 616	86 294	(78 678)	Уменьшение приобретаемого и устанавливаемого оборудования 2021 г. по сравнению с 2020 г. (объекты строительства не вошли в стадию оборудования)
5611	15 410	4 892	10 518	В 2021г. было реализовано больше приобретенных объектов недвижимости по сравнению с 2020 г.
5620	160 272	125 549	34 723	Рост расходов на оплату труда связан с индексацией заработной платы в 2021 г.
5630	40 716	31 890	8 826	Рост отчислений на социальные нужды связан с увеличением размера оплаты труда в 2020 г.
5640	7 157	4 939	2 218	Изменения незначительны, связаны с приобретением объектов основных средств в 2021 г.
5650	597 278	3 995 563	(3 398 285)	Уменьшилась доля прочих затрат приходящихся на реализацию
5660	828 449	4 249 127	(3 420 678)	
5670	4 984 566	642 256	4 342 310	
Итого расходы по обычным видам деятельности	5 813 015	4 891 383	921 632	

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	30.11.19	30.10.19
Проценты к получению	5692	50 521	126 148
Арендная плата к получению		13 326	17 008
Восстановительные резервы		4 880	9 529
Поступления от продажи материалов		13 614	830 766
Поступления от продажи основных средств		29 040	-
Штрафы, пени, неустойки		803	519
Прочие поступления		655	1 087
Доходы/расходы по ведению судебных дел		15 920	8 110
Прибыль прошлых лет		1 466	2 542
Итого:	5690	132 425	995 909

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	31.12.19	31.12.18
Стоимость проданных (списанных, переданных) основных средств и прочих активов		23 252	506 134
Стоимость проданных (списанных) материалов		13 399	-
Проценты к уплате	5693	99	7 271
Начисления резервов		14 254	23 898
Налоги			900
По оплате банковских услуг		3 882	31 848
Убытки прошлых лет		2 644	8 943
Прочие расходы		80 408	45 854
Госпошлины, судебные издержки		29 963	64 556
Расходы по завершенным проектам, по не начатым проектам		22 782	-
Передача зем.участков, объектов соц. и инж.инфраструктуры		8 664	10 980
Затраты по аренде			
Итого:	5695	207 314	700 384

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

Наименование показателя	Код	31.12.19	31.12.18
Всего		5 276	5 676

тыс. руб.

Вид	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2023
Выданные обязательства	33 100	33 633	(11 197)	(1 293)	23 290
резерв на предоставление гарантии	7 313	16 114	(14 867)	-	8 360
резерв на предстоящих расходов (СМР)	15 847	26 308	(26 310)	(1 293)	14 710

3.8. Обеспечения обязательств тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2019 г.		2020 г.		2021 г.		2022 г.		2023 г.		Срок действия обязательства по отчетному дню
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Полученные - всего	5800	109 810	157 082	109 810	109 810	109 810	109 810	109 810	109 810	109 810	109 810	
в т.ч.: (вкл)												
полученные в залог земельный участок и объект недвижимости		10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	
полученные в залог основные средства		1 143	1 143	1 143	1 143	1 143	1 143	1 143	1 143	1 143	1 143	
полученные в залог объекты недвижимости		98 667	147 082	98 667	98 667	98 667	98 667	98 667	98 667	98 667	98 667	
Выданные - всего	5810	215 075	-	215 075	-	215 075	-	215 075	-	215 075	-	
в т.ч.: (вкл)												
выданные поручительства		109 215	-	109 215	-	109 215	-	109 215	-	109 215	-	02.06.2024
ПАО СБЕРБАНК, Договор № 55/0000/0003/31/008/31/П03-О от 03.06.2021		10	-	10	-	10	-	10	-	10	-	02.06.2024
ПАО СБЕРБАНК, Договор № 55/0000/0003/31/008/21/3Д от 27.12.2021 (залог доли в УК ООО "ДСР, Ключи")		10	-	10	-	10	-	10	-	10	-	19.12.2022
ПАО СБЕРБАНК, Договор № 55/0000/0003/31/042/20/3Д-О от 25.12.2020 (залог доли в УК ООО "ДСР, Ключи")		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.05.2024
залог выданный АО "РСХБ" по Договору о залоге земельного участка № 213500/0185-7.10 от 03.12.2021, в том числе:		105 840	-	105 840	-	105 840	-	105 840	-	105 840	-	
Земельный участок, када. №66:04:0305021:367, S=10 555м2 (ВИЗ)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Согласно договору поручительства № 55/0000/0003/31/008/31/П03-О от 03.06.2021 Общество обязуется отвечать перед ПАО «Сбербанк России» за исполнение обязательств ООО «Специализированный застройщик «ДСР, Ключи» по договору от открытия возобновляемой кредитной линии от 03.06.2021 № 55/0000/0003/31/008/21. Ответственность Общества - субординируемая с ООО «Специализированный застройщик «ДСР, Ключи», лимит кредитной линии - 607 885 тыс. руб., дата погашения - 02.06.2024.

тыс. руб.

3.9. Государственная помощь

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

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:
239 938 тыс. руб.

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

Раскрытие постоянных разниц, постоянного налогового расхода (дохода) за период.

Наименование показателя	Код	2021 г., тыс. руб.		2020 г., тыс. руб.	
		Разницы	ПНР/ПНД	Разницы	ПНР/ПНД
1	2	3	4	5	6
Постоянные налоговые разницы и ПНР (ПНД) за период	51001	(19 455)	(3 891)	(53 040)	(10 608)

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
1	2	3	4	5	6
Налогооблагаемые временные разницы (ПНД) за период	51002	(67 500)	(13 500)	6 415	1 283
Налогооблагаемые временные разницы (ОНА)	51003	80 255	16 051	(5 370)	(1 074)
Отложенный налог на прибыль за период	51004	X	2 551	X	209

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

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

Раскрытие отложенных налоговых активов (ОНА)

тыс. руб.

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНА	Код	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Необоротные активы	2	278		
Внеоборотные средства кроме лизинга (амортизация и отчисления, кроме капитализированных процентов)	1	1	-	-
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	2	-	-	72
Незавершенное производство и готовая продукция	3	-	5 712	3
Средства сомнительной дебиторской задолженности	4	2 387	1 863	1 744
Средства будущих периодов	5	2 950	3 079	3 207
Готовая продукция	6	2 794	11 555	16 211
Средства на предстоящую оплату отпусков	7	9 515	9 216	803
Итого:	51010	17 925	31 425	22 040

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

Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО) тыс. руб.

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНО	Код	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Основные средства кроме лизингового имущества	1	255	360	333
инвентаризация и прочее, кроме консолидированных процентов)				
Незавершенное строительство (кроме консолидированных процентов)	2	20	564	236
Основные вложения в материальные ценности инвентаризация и прочее, кроме консолидированных процентов)	3	1	1	2
Незавершенное производство и готовая продукция	4	35	41	44
Отложенная налоговая продукция	5	2 084	17 480	16 757
Итого:	51020	2 395	18 446	17 372

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
Собственный капитал	51101	800 022	800 022	800 022
Чистые активы	51102	3 048 274	3 982 407	3 297 841

4. Информация о связанных сторонах

4.1. 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 4.1.1. Доля участия контролирующих лиц

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, %	
			31.12.2021	
	ПАО "Группа ЛСР"	Основное общество		100,00%
	Молчанов Андрей Юрьевич	бенефициарный владелец		55,54%

Операции с бенефициарным владельцем Молчановым А.Ю. не осуществлялись.

Финансовые обязательства в контролирующие лица в 2021 г. отсутствуют.

Таблица 4.1.2. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2021 г.	2020 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	204 729	180 981
	ИТОГО:	204 729	180 981

Таблица 4.1.3. Распределение прибыли между акционерами (участниками)

Показатель	Связанная сторона	2021 г.	2020 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Выплатные дивиденды (доля прибыли на распределение между контролирующими лицами)	ПАО "Группа ЛСР"	1 890 031	415 181
	ИТОГО:	1 890 031	415 181

Таблица 4.1.3. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2021	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2020
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	339	-	339	610
	ИТОГО:	339	-	339	610

4.2. Лица, контролируемые организацией

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

Таблица 4.2.1. Доля участия в связанных сторонах

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, % *	
			31.12.2021	
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Урал"	дочернее общество		99,99%
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"	дочернее общество		99,99%
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Перспектива"	дочернее общество		99,99%

Доля участия осуществляется через третьи лица, доля определяется перемножением долей по всей цепочке владения.

6.2.2. Финансовые вложения в контролируемые лица

Показатель	Связанная сторона	% владения	31.12.2021 тыс. руб.	31.12.2020 тыс. руб.
Уставный капитал	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Урал"	99,99%	-	459 954
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"	99,99%	-	10
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Перспектива"	99,99%	-	200
	ИТОГО:	-	-	460 164
Долговые обязательства	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Урал"		149 183	95 270
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"		212 593	41 020
	ИТОГО:	-	361 776	136 290

6.2.3. Долги от контролируемых лиц

Показатель	Связанная сторона	2021 г. тыс. руб.	2020 г. тыс. руб.
Долговые обязательства	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Урал"	104 529	56 184
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"	27 028	4 014
	ИТОГО:	131 557	60 198
Долговые обязательства	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Урал"	5 147	791
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"	4 500	154
	ИТОГО:	9 647	945
Долговые обязательства	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Урал"	19 247	572 771
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"	1 500	32 184
	ИТОГО:	20 747	604 955

6.2.5. Поручительства

Показатель	Связанная сторона	31.12.2021 тыс. руб.	31.12.2020 тыс. руб.
Поручительства выданные	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"	109 215	-
	ИТОГО:	109 215	-

4.2. Лица, входящие в Группу ЛСР

Лица, входящие в Группу ЛСР, объединяющую предприятия по производству строительных материалов, добыче полезных ископаемых, оказанию механизированных услуг, девелопменту и строительству зданий.

Лица, входящие в состав Группы ЛСР, являются связанными (п.7 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных лицах, контролируемые одним и тем же лицом (ПАО «Группа ЛСР»). В настоящем разделе раскрывается информация о связанных сторонах, входящих в состав Группы ЛСР, кроме информации, отраженной в предыдущем разделе (т.е. кроме информации о материнской и дочерних компаниях).

4.2.1. Предприятия Группы ЛСР

Связанная сторона

ПАО "ЛСР"

ООО "ЛСР.Строительство-Урал"

4.2.2. Денежные средства от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2021 г. тыс. руб.	2020 г. тыс. руб.
Денежные средства	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	4 322	3
	ИТОГО:	4 322	3

4.2.3. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2021 г.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	2020
		тыс. руб.			тыс. р
Покупка товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	79 384		79 384	6
	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	509 015		509 015	2 98
	ИТОГО:	588 399	0	588 399	3 05
Денежные средства	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	10 158		10 158	
	ИТОГО:	10 158	0	10158	

4.2.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2021	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.
Покупка товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	100	-	100	23
	ИТОГО:	100	-	100	23
Денежные средства	ООО "ЛСР"	-	-	-	
	ИТОГО:	-	-	-	

Таблица 6.3.5. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2021	31.12.2020	
			Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	8 248	-	8 248
	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	29 408	-	29 408
	ИТОГО:	37 656	-	37 656
Прочие расходы	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	312	-	312
	ИТОГО:	312	-	312

Таблица 6.4.1. Связанные стороны через акционеров Группы ЛСР

№	Связанная сторона	Характер отношений
1	ООО "УК "Жилстандарт"	Связанная сторона (через бенефициарного владельца)

Таблица 6.4.4. Доходы от лиц, связанных через акционеров Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2020 г.	
		тыс. руб.	тыс. руб.
Прочие доходы	ООО "УК "Жилстандарт"	1 526	-
	ИТОГО:	1 526	-

Таблица 6.4.5. Расходы и закупки от лиц, связанных через акционеров Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2020 г.	
		тыс. руб.	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "УК "Жилстандарт"	4 573	-
	ИТОГО:	4 573	-
Прочие расходы	ООО "УК "Жилстандарт"	8 489	-
	ИТОГО:	8 489	-

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	72 496
	ВСЕГО:	72 496

7. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности

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

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

- выявления и анализа рисков;
- определения допустимых значений рисков;
- определения соответствующих механизмов контроля и мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений;
- 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.

Общая информация о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержена организация

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, участии в ценовом сговоре и т.п.

Общество раскрывает информацию о рисках в своей годовой отчетности за 2021 г. в ситуации, когда в отношении РФ введены жесткие экономические санкции.

7.1.1. РЫНОЧНЫЙ РИСК

Общество не имеет обязательств в валюте, но привлекает заемные средства. Общество анализирует подверженность к следующим видам рыночных рисков :

- риск изменения процентной ставки.

только в той степени, в которой он может оказать влияние на величину чистой прибыли Общества в результате серьезных изменений рыночной конъюнктуры, в том числе в результате инфляции.

7.1.1.1. Риск изменения процентной ставки

Изменения ставок процента оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента).

Обществу открыта кредитная линия по договору с АО "Россельхозбанк" № 213500/0185-1 от 13.12.2021. Плата за пользование кредитом рассчитывается с учетом, в том числе, ключевой ставки ЦБ РФ. В связи с увеличением ЦБ РФ ключевой ставки до 20 % плата за пользование кредитом возрастет.

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

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

7.1.2.1. Торговая дебиторская задолженность

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

Наименование показателя	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Внутренние продажи (в пределах РФ)	1 560	2 132

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

В тыс.руб.	на 31.12.2021	Обесценение на 31.12.2021	на 31.12.2020	Обесценение на 31.12.2020
Непросроченная	1 797 506	-	2 032 001	-
Просроченная свыше 180 дней	11 018	11 018	11 018	11 018
	1 808 524	11 018	2 043 019	11 018

Убыток от обесценения на 31 декабря 2021 года относится к нескольким покупателям, которые не могут погасить свою задолженность, главным образом, ввиду экономической ситуации. Общество полагает, что необесцененная задолженность, просроченная более чем на 180 дней, может быть взыскана.

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

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

1 560 тыс. руб.

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

Наименование показателя	Изменение суммы резерва (тыс. руб.)	
	за 2021 год	за 2020 год
Баланс на начало периода	11 018	9 400
Увеличение резерва за период	5 242	5 221
Уменьшение резерва за счет списания долга	2 019	1 271
Восстановление резерва (погашение долгов)	1 106	2 332
Баланс на конец периода	13 135	11 018

7.1.2.2. Финансовые вложения

Общество не осуществляет вложения в котируемые на рынке ценные бумаги.

Общество контролирует кредитные риски в том числе путем проверки финансовых вложений на обесценение. По состоянию на 31.12.2021г. Общество начислило резерв на обесценение финансовых вложений в размере 10 426 тыс. руб.

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов и на отчетную дату составляла:

Наименование	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Доли в уставных капиталах ООО	485 164	485 164
Предоставленные займы	348 875	136 290
	834 039	621 454

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 по обслуживанию долга, не испытывая острой потребности в получении заемных средств. Каждый год и квартал Общество готовит бюджет денежных средств в целях прогнозирования потенциального дефицита ликвидности, а также выявления источников покрытия такого дефицита.

Показатели финансовой отчетности Общества, наиболее подверженные изменению в результате влияния финансовых рисков.

В условиях экономических санкций в отношении РФ и ответными мерами, в том числе в связи с принятием решением ЦБ РФ от 28.02.2022 г. о повышении ключевой ставки до 20% (в течении 2021 года действовала ставка 8,5% финансовые риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности оцениваем как:

Финансовый риск	Показатели финансовой отчетности и характер их изменения	Вероятность наступления
Валютный риск (риск обесценения рубля РФ)	Изменение цены приобретения материалов и основных средств иностранного производства: влияние на себестоимость и чистую прибыль.	Высокая
Инфляционный риск	Изменение цены продаж продукции Общества и стоимости производства: влияние на выручку, себестоимость и чистую прибыль.	Высокая
Риск роста процентных ставок	Рост расходов на обслуживание заёмных средств: влияние на чистую прибыль.	Высокая

7.2.1. ПРАВОВЫЕ РИСКИ

7.2.1.1. Риски, связанные с изменением законодательства

• с изменением налогового законодательства:

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 при 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).

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

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

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

7.2.1.2. Риски, связанные с деятельностью Общества

• с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество:

По состоянию на 31.12.2021 Общество не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на его финансово-хозяйственную деятельность.

• с возможной ответственностью Общества по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ:

Общая сумма обязательств Общества из предоставленного им обеспечения, с учетом ограниченной ответственности Общества по таким обязательствам третьих лиц, определяемым исходя из условий обеспечения и фактического остатка задолженности по обязательствам третьих лиц, составляет 109 215 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2021 г. По мнению Общества, реализация риска ответственности Общества по данным обязательствам не окажет существенного влияния на финансово-хозяйственную деятельность Общества. Общество расценивает риск возможной ответственности по долгам третьих лиц как минимальный.

7.2.2. Страновые и региональные риски

Общество ведет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

Введение экономических санкций в отношении РФ приведет к ухудшению положения всей национальной экономики и, соответственно, к ухудшению финансового положения всех субъектов предпринимательской деятельности, включая Общество. Правительство РФ будет принимать меры поддержки бизнеса на фоне санкционного давления. Поскольку Общество не ведет свою предпринимательскую деятельность за границей, а импортные товары, работы и услуги не составляют значительной доли в себестоимости продукции Общества, постольку отсутствуют и риски характерные для компаний, ориентированных на экспорт (импорт).

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 незначительное.

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

связаны с возможностью потери потребителей основной продукции Общества, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) Общества (риск потери потребителей основной продукции Общества, на оборот с которыми приходится менее 10 процентов общей выручки, можно считать ничтожным).

Репутационный риск наступает вследствие негативного представления о финансовом положении Общества.

Длительная и успешная история предприятия позволяет сохранить доверие покупателей и заказчиков к Обществу.

8. События после отчетной даты

Решением 1/2022 от 09.03.2022 г. распределена прибыль дочернего общества ООО "Специализированный застройщик "ЛСР.Урал" в размере 298 326 тыс. руб.

Общество расценивает события, связанные с ростом геополитической напряженности, возникшей в феврале 2022 год как события, возникшие после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

Руководство Общества наблюдает за изменением обстановки и анализирует возможное воздействие изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

8.1. Существенная неопределенность

В сложившихся условиях руководство считает, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока. Прогнозировать развитие событий не представляется возможным. Однако руководство оценивает, что обстоятельства, перечисленные в разделе «События после отчетной даты», не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно.

Информация по прекращаемой деятельности

цества отсутствует прекращаемая деятельность.

Условные обязательства и условные активы

тельности Общества не возникли условные обязательства и условные активы, за исключением условных обязательств в виде поручительств, выданных третьим лицам, информация о которых раскрыта надлежащим образом в п. 3.8 раздела 3 Пояснений.

Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

1 г. не выявлено существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном

Изменение оценочных значений

ление резерва по сомнительным долгам составило: увеличение на 2 118 тыс. руб.

ление резерва под снижение стоимости товарно-материальных ценностей составило: увеличение на 2 478,9 тыс. руб.

ление резерва под обесценение финансовых вложений составило: увеличение на 2 724,3 тыс. руб.

Участие в совместной деятельности

отчетном году Общество не участвовало в совместной деятельности.

директор

(Handwritten signature)
(подпись)



Крицкий В.П.
(расшифровка подписи)

руководитель отдела БиНУ

направления "Девелопмент"

Лицензии № 129 от 22 декабря 2021 г., выд. АО

Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-

(Handwritten signature)
(подпись)

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

старший специалист отдела

направления

"Девелопмент"

(Handwritten signature)
(подпись)

Довженко Ю.В.
(расшифровка подписи)

та 2022 г.

3/подписанная мной лист 2
19.04.2022 г

(дата и подпись)

