

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНСна **31 декабря** 2023 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

ИНН **7838031176**

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН **1147847556592**

Форма по ОКУД

КОДЫ

0710001

Дата (число, месяц, год)

31 | 12 | 2023

по ОКПО

12320709

ИНН

6672142550

по ОКВЭД 2

71.12.2

по ОКОПФ/ОКФС

12267/16

по ОКЕИ

384

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5100	Нематериальные активы	1110	748	-	28
5160	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200, 5240	Основные средства, в том числе:	1150	42 506	50 015	73 602
	<i>незавершенное строительство</i>	<i>11501</i>	<i>1 272</i>	<i>30</i>	<i>-</i>
	<i>в т.ч. строительство объектов для собственных нужд</i>	<i>115011</i>	<i>1 272</i>	<i>30</i>	<i>-</i>
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	13 663	17 895
5301	Финансовые вложения	1170	508 392	535 282	713 641
6001	Отложенные налоговые активы	1180	38 272	21 621	17 925
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	589 918	620 581	823 091
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы, в том числе:	1210	7 758 659	7 029 407	3 479 599
	<i>сырье, материалы и другие аналогичные ценности</i>	<i>12101</i>	<i>63</i>	<i>63</i>	<i>494</i>
	<i>незавершенное строительство объектов для дольщиков и на продажу</i>	<i>12102</i>	<i>2 966 925</i>	<i>1 972 127</i>	<i>671 475</i>
	<i>земельные участки под застройку</i>	<i>12103</i>	<i>2 420 131</i>	<i>2 382 826</i>	<i>2 462 862</i>
	<i>законченные строительством объекты для дольщиков</i>	<i>12104</i>	<i>2 114 896</i>	<i>1 774 029</i>	<i>81 339</i>
	<i>готовая продукция и товары для перепродажи</i>	<i>12105</i>	<i>254 231</i>	<i>891 883</i>	<i>251 688</i>
	<i>товары отгруженные</i>	<i>12106</i>	<i>1 691</i>	<i>7 180</i>	<i>10 420</i>
	<i>расходы будущих периодов</i>	<i>12107</i>	<i>722</i>	<i>1 299</i>	<i>1 321</i>
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	10 297	-
5501, 5510	Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	6 449 073	3 110 106	1 797 506
	<i>долгосрочная задолженность покупателей</i>	<i>12301</i>	<i>18 416</i>	<i>30 591</i>	<i>485</i>
	<i>долгосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	<i>12302</i>	<i>63 835</i>	<i>68 185</i>	<i>87 003</i>
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	<i>123021</i>	<i>63 835</i>	<i>68 185</i>	<i>87 003</i>
	<i>долгосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	<i>12303</i>	<i>5 616 063</i>	<i>1 974 453</i>	<i>1 406 600</i>
	<i>долгосрочные инвестиции в аренду</i>	<i>12304</i>	<i>9 561</i>	<i>9 782</i>	<i>-</i>
	<i>краткосрочная задолженность покупателей</i>	<i>12305</i>	<i>50 964</i>	<i>66 996</i>	<i>118 950</i>
	<i>краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	<i>12306</i>	<i>656 772</i>	<i>560 825</i>	<i>68 816</i>
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	<i>123061</i>	<i>655 260</i>	<i>559 313</i>	<i>67 196</i>
	<i>краткосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	<i>12307</i>	<i>5 017</i>	<i>304 215</i>	<i>6 137</i>
	<i>краткосрочные инвестиции в аренду</i>	<i>12308</i>	<i>241</i>	<i>241</i>	<i>-</i>
	<i>прочая краткосрочная задолженность</i>	<i>12309</i>	<i>28 204</i>	<i>94 818</i>	<i>109 515</i>
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	35 945	260 941	109 972
	Денежные средства и денежные эквиваленты, в том числе:	1250	253 703	542 821	208 376
5470	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	14 497 380	10 953 572	5 595 453
	БАЛАНС	1600	15 087 298	11 574 153	6 418 544

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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	1 049 935	2 016 980	2 018 554
	<i>в т.ч. промежуточные дивиденды</i>	13701	(2 012 031)	-	(1 088 413)
	Итого по разделу III	1300	2 079 655	3 046 700	3 048 274
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
5592, 5591	Заемные средства, в том числе:	1410	3 026 977	2 697 442	6 719
5592	<i>банковские кредиты</i>	14101	2 270 198	1 397 413	6 719
5591	<i>займы</i>	14102	750 000	1 300 000	-
	<i>задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	14103	6 779	29	-
6002	Отложенные налоговые обязательства	1420	19 402	2 024	2 395
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства, в том числе:	1450	6 014 436	2 390 001	1 822 148
	<i>средства дольщиков</i>	14501	5 616 063	1 974 453	1 406 600
	<i>перед поставщиками и подрядчиками</i>	14502	398 373	415 548	415 548
	Итого по разделу IV	1400	9 060 815	5 089 467	1 831 262
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
5592, 5591	Заемные средства, в том числе:	1510	10 644	445 713	-
5591	<i>займы</i>	15101	-	425 200	-
	<i>задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	15102	10 644	20 513	-
5551, 5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	818 368	300 270	1 410 386
	<i>поставщики и подрядчики</i>	15201	319 908	260 562	1 353 317
	<i>в т.ч. гарантийные удержания по договорам подряда</i>	152011	40 421	45 893	-
	<i>задолженность перед персоналом организации</i>	15202	2 864	2 335	1 813
	<i>задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	15203	7 899	12 714	2 827
	<i>задолженность по налогам и сборам</i>	15204	78 263	1 734	25 528
	<i>авансы полученные</i>	15205	24 988	7 978	11 672
	<i>задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов</i>	15206	300 000	-	-
	<i>прочие кредиторы</i>	15207	84 446	14 947	15 229
	<i>в т.ч. задолженность по подключению к сетям</i>	152071	68 884	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства, в том числе:	1540	69 711	44 537	23 290
	<i>резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	15401	9 096	6 394	8 560
	<i>резерв предстоящих расходов (СМР)</i>	15402	60 615	38 143	14 730
5575	Прочие обязательства, в том числе:	1550	3 048 105	2 647 466	105 332
	<i>средства дольщиков</i>	15501	3 048 105	2 647 466	105 332
	Итого по разделу V	1500	3 946 828	3 437 986	1 539 008
	БАЛАНС	1700	15 087 298	11 574 153	6 418 544

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"

15 февраля 2024 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент"

Довженко Ю.В.



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за Январь - Декабрь 2023 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 2023
12320709
6672142550
71.12.2
12267/16
384

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
5609	Выручка	2110	6 254 229	366 217
5600	Себестоимость продаж	2120	(4 764 951)	(256 233)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 489 278	109 984
5600	Коммерческие расходы	2210	(24 926)	(8 446)
5600	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 464 352	101 538
5691	Доходы от участия в других организациях	2310	650 005	700 826
5692	Проценты к получению	2320	22 959	20 113
5693	Проценты к уплате	2330	(8 429)	(16 159)
5690	Прочие доходы	2340	112 685	81 463
5695	Прочие расходы	2350	(216 929)	(189 110)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 024 643	698 671
51020	Налог на прибыль	2410	(283 868)	(1 357)
	<i>в т.ч. текущий налог на прибыль</i>	2411	(283 140)	(5 887)
	<i>в т.ч. отложенный налог на прибыль</i>	2412	(728)	4 530
	Прочее	2460	437	(37)
	<i>в т.ч. налог на прибыль по исправительным декларациям прошлых лет</i>	2461	437	-
	<i>в т.ч. финансовые санкции</i>	2462	-	(37)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 741 212	697 277
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	1 741 212	699 124
	СПРАВОЧНО:	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


Руководитель  Крицкий В.П.
(подпись)

15 февраля 2024 г.

Главный специалист отдела БИЛУ направления "Девелопмент"

Начальник отдела БИЛУ направления
"Девелопмент"




(подпись) Шерстобоева В.М.

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** 2023 г.

Форма по ОКУД 0710004

Дата (число, месяц, год) 31 | 12 | 2023

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 2021г. (предыдущий год) За 2022 г.	3100	800 022	-	189 697	40 001	2 018 554	3 048 274
Увеличение капитала - всего:	3120	-	-	-	-	699 124	699 124
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	697 277	697 277
переоценка имущества	3212	x	x		x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	1 847	1 847
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	-	-	-	-	(700 698)	(700 698)
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	(700 698)	(700 698)
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2022г. (отчетный год) За 2023 г.	3200	800 022	-	189 697	40 001	2 016 980	3 046 700
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 741 212	1 741 212
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	1 741 212	1 741 212
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	x	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(2 708 257)	(2 708 257)
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	(2 708 257)	(2 708 257)
Изменение добавочного капитала	3330	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2023г.	3300	800 022	-	189 697	40 001	1 049 935	2 079 655

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменение капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	2 079 655	3 046 700	3 048 274

Руководитель



Крицкий В.П.

(подпись)

(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"

15 февраля 2024 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент"

Довженко Ю.В.

Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2023 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 2023
12320709
6672142550
71.12.2
12267/16
384

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	7 102 682	2 733 327
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	7 077 220	2 723 665
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти,	4112	6 617	6 469
	прочие поступления	4119	18 845	3 193
	<i>в т. ч: проценты по остатку на расчетном счете</i>	<i>41191</i>	<i>9 558</i>	<i>3 193</i>
	Платежи - всего	4120	(5 861 360)	(5 543 160)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 297 339)	(4 324 949)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(204 731)	(191 686)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(210 531)	(158 416)
	налога на прибыль организаций	4124	(215 851)	(24 602)
	налога на добавленную стоимость	4126	(9 939)	(27 937)
	взносов во внебюджетные фонды	4127	(58 154)	(36 809)
	прочие платежи	4129	(864 815)	(778 761)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	1 241 322	(2 809 833)
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления – всего	4210	330 248	63 082
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	19 222	-
	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	35 238	3 638
	от возврата предоставленных займов	4215	275 660	59 444
	от дивидендов и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4216	128	-
	от погашения депозитов, сроком более 90 дней	4217	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи – всего	4220	(20)	(34 698)
	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	(20)	(34 698)
	на депозиты, сроков более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	330 228	28 384

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления – всего	4310	4 357 650	4 768 856
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	4 357 650	4 768 856
	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	(6 218 318)	(1 652 962)
	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	(1 758 252)	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг	4323	-	-
	на возврат кредитов и займов	4324	(4 460 066)	(1 652 962)
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 860 668)	3 115 894
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(289 118)	334 445
5330, 5335	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	542 821	208 376
5330, 5335	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	253 703	542 821
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Крицкий В.П.
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БИСУ
направления "Девелопмент"

(подпись)

Шерстобоева В.М.
расшифровка подписи

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

15 февраля 2024 г.

Главный специалист отдела БИСУ направления "Девелопмент"

Довженко Ю.В.