

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2021 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

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

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН

КОДЫ
0710001
31 12 2021
12320709
6672142550
71.12.2
12267/16
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
5501, 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
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 018 554	2 952 687	2 268 121
	<i>в т.ч. промежуточные дивиденды</i>	<i>13701</i>	<i>(1 088 413)</i>	<i>-</i>	<i>(1 000 267)</i>
	Итого по разделу III	1300	3 048 274	3 982 407	3 297 841
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5592, 5591	Заемные средства, в том числе:	1410	6 719	-	-
5592	<i>банковские кредиты</i>	<i>14101</i>	<i>6 719</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
51020	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 395	18 446	17 372
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства, в том числе:	1450	1 822 148	1 432 154	4 670 336
	<i>средства дольщиков</i>	<i>14501</i>	<i>1 406 600</i>	<i>985 154</i>	<i>4 223 336</i>
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	<i>145011</i>	<i>1 096 730</i>	<i>946 860</i>	<i>3 779 963</i>
	<i>в т.ч. по незарегистрированным договорам</i>	<i>145012</i>	<i>309 870</i>	<i>38 294</i>	<i>443 373</i>
	<i>перед поставщиками и подрядчиками</i>	<i>14502</i>	<i>415 548</i>	<i>447 000</i>	<i>447 000</i>
	Итого по разделу IV	1400	1 831 262	1 450 600	4 687 708
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5592, 5593	Заемные средства, в том числе:	1510	-	533 581	-
5592, 5593	<i>банковские кредиты</i>	<i>15101</i>	<i>-</i>	<i>533 335</i>	<i>-</i>
	<i>задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	<i>15102</i>	<i>-</i>	<i>246</i>	<i>-</i>
5551, 5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	1 410 386	164 328	1 669 615
	<i>поставщики и подрядчики</i>	<i>15201</i>	<i>1 353 317</i>	<i>47 806</i>	<i>126 974</i>
	<i>задолженность перед персоналом организации</i>	<i>15202</i>	<i>1 813</i>	<i>511</i>	<i>1 233</i>
	<i>задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	<i>15203</i>	<i>2 827</i>	<i>2 291</i>	<i>1 797</i>
	<i>задолженность по налогам и сборам</i>	<i>15204</i>	<i>25 528</i>	<i>31 729</i>	<i>148 287</i>
	<i>авансы полученные</i>	<i>15205</i>	<i>11 672</i>	<i>58 038</i>	<i>68 427</i>
	<i>задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов</i>	<i>15206</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1 301 306</i>
	<i>прочие кредиторы</i>	<i>15207</i>	<i>15 229</i>	<i>23 953</i>	<i>21 591</i>
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства, в том числе:	1540	23 290	23 160	14 394
	<i>резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	<i>15401</i>	<i>8 560</i>	<i>7 313</i>	<i>4 017</i>
	<i>резерв предстоящих расходов (СМР)</i>	<i>15403</i>	<i>14 730</i>	<i>15 847</i>	<i>10 377</i>
5575	Прочие обязательства, в том числе:	1550	105 332	5 160 367	3 018 723
	<i>средства дольщиков</i>	<i>15501</i>	<i>105 332</i>	<i>5 160 367</i>	<i>3 018 723</i>
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	<i>155011</i>	<i>105 332</i>	<i>5 127 533</i>	<i>2 969 355</i>
	<i>в т.ч. по незарегистрированным договорам</i>	<i>155012</i>	<i>-</i>	<i>32 834</i>	<i>49 368</i>
	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)

Крицкий В.П.

Начальник отдела БиНУ
направления "Девелопмент"

(подпись)

Шерстобоева В.М.

16 марта 2022 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент"

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

Довженко Ю.В.



ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за январь - декабрь 2021 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

КОДЫ

0710002

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

Пояснения 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
51020	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
5200	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода⁶	2500	955 899	1 091 645
	СПРАВОЧНО:	2900		
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Крицкий В.П.

(подпись)



Начальник отдела БиНУ направления "Девелопмент"

_____ (подпись)

Шерстобоева В.М.

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"

Довженко Ю.В.

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за январь - декабрь 2021 г.

Форма по ОКУД 0710004

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

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 2019г. (предыдущий год) За 2020 г.	3100	800 022	-	189 697	40 001	2 268 121	3 297 841
Увеличение капитала - всего:	3120	-	-	-	-	1 099 747	1 099 747
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	1 091 645	1 091 645
переоценка имущества	3212	x	x		x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	8 102	8 102
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	-	-	-	-	(415 181)	(415 181)
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	(415 181)	(415 181)
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2020г. (отчетный год) За 2021 г.	3200	800 022	-	189 697	40 001	2 952 687	3 982 407
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	955 899	955 899
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	955 899	955 899
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	-	-	-	-	(1 890 032)	(1 890 032)
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	(1 890 032)	(1 890 032)
Изменение добавочного капитала	3330	x	x		-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2021г.	3300	800 022	-	189 697	40 001	2 018 554	3 048 274

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменение капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					-
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:		-	-	-	-
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					-
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					-
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					-
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:					-
(по статьям)					-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					-
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

Форма 0710023 с.4

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	3 048 274	3 982 407	3 297 841

Руководитель



Крицкий В.П.

(подпись)

(расшифровка подписи)



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



Шерстобоева В.М.

(подпись)

(расшифровка подписи)

16 марта 2022 г.

Главный специалист отдела БИГУ 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 ОК ОПФ/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)

Крицкий В.П.

(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ
направления "Девелопмент"

(подпись)

Шерстобоева В.М.

расшифровка подписи

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

16 марта 2022 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент"

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 03.07.2017 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.

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

3.1.1. 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 убытки от обесценения	поступило	выбыло		убыток от обесценения (-)	переоценка		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убытки от обесценения		накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость ³			
Web-сайт		за 2021 г. ¹	345	(345)	-	-	-	-	-	-	-	345	(345)
		за 2020 г. ²	345	(345)	-	-	-	-	-	-	-	345	(345)
прочие (рекламный ресурс)		за 2021 г. ¹	999	(638)	-	-	(333)	-	-	-	-	999	(671)
		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 учете.

3.2.1. Наличие и движение основных средств

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец года		
			первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶	поступило	выбыло объектов		начислено амортизации ⁶	переоценка		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶	
						первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶		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)

3.2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец года
				затраты за период	спецно	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. 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)
в т.ч.:						
Незавершенное строительство		за 2021 г.	-	1 974	(1 974)	-
		за 2020 г.	88 766	-	(88 766)	-
Незавершенное строительство для долищика 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)
Земельные участки под застройку		за 2021 г.	566 488	-	-	(566 488)
		за 2020 г.	514 126	301 037	(248 675)	-

Затраты на незавершенное строительство для долищиков 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
Макет 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
			2019 г. ⁵
			78 495
			485 622

тыс. руб.

тыс. руб.

тыс. руб.

3.3. Финансовые вложения, денежные средства и эквиваленты

Организация применяет следующие способы оценки финансовых вложений при их выбытии:

- для активов, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из последней оценки;
- для активов, по которым не определяется текущая рыночная стоимость – по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

3.3.1. Наличие и движение финансовых вложений

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			поступило	Изменения за период			На конец года	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка ⁷	накопленная корректировка ⁷		выбыло (оплачено)	накопленная корректировка ⁷	текучей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка ⁷
Долгосрочные - всего	5301	за 2021 г.	621 454	(7 702)	290 474	(187 861)	(2 724)	-	724 067	(10 426)	
в т.ч.: (сумма, вид)	5311	за 2020 г.	25 110	(5 659)	596 344	-	(2 043)	-	621 454	(7 702)	
<i>План и акции</i>		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)		
<i>Предоставленные займы</i>		за 2021 г.	136 290	-	290 474	(187 861)	-	238 903	-		
процентные		за 2020 г.	-	-	136 290	-	-	136 290	-		
Краткосрочные - всего	5305	за 2021 г.	-	-	109 972	-	-	109 972	-		
за 2020 г.	5315	за 2020 г.	620 000	-	-	(620 000)	-	-	-		
в т.ч.: (сумма, вид)		за 2021 г.	-	-	109 972	-	-	109 972	-		
<i>Предоставленные займы</i>		за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-		
процентные		за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-		
за 2020 г.		-	-	-	-	-	-	-	-		
<i>Приобретенные права требования</i>		за 2021 г.	621 454	(7 702)	400 446	(187 861)	(2 724)	-	834 039	(10 426)	
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	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2020 г. ²	На 31 декабря 2019 г. ⁵
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	5320	10	-
в т.ч.: (сумма, вид)		-	-
<i>Доля в ООО "ИСТ.Ключи"</i>		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.:							
<i>по договорам долевого участия</i>		1 005 091	1 021 206	(1 006 622)	-	1 019 675	

3.4. Запасы

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

3.4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец года		Итого	
		себестоимость	резерв на снижение стоимости	поступления (иные приобретения) и затраты	выбыли		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (показ)	себестоимость		величина резерва под снижение стоимости
					себестоимость и ст-ть ВНА	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	за 2021 г. ¹	2 949 649	(31 069)	5 694 823	(5 690 057)	2 480	(-)	553 773	3 508 188	(28 589)	
в т.ч.: (грунта, вид)	за 2020 г. ²	2 765 944	(34 848)	5 181 605	(4 997 901)	3 779	(-)	1	2 949 649	(31 069)	
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2021 г.	403	(-)	8 860	(8 449)	(-)	(-)	(320)	494	(-)	
за 2020 г.	435	(-)	11 761	(11 793)	(-)	(-)	(-)	(-)	403	(-)	
незавершенное строительство, для дольщика и на продажу	за 2021 г.	(-)	(-)	1 437 028	(-)	(-)	(-)	(765 553)	671 475	(-)	
за 2020 г.	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	
земельные участки под застройку	за 2021 г.	(-)	(-)	1 154 206	(10 990)	(-)	(-)	1 319 646	2 462 862	(-)	
за 2020 г.	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	
законченные строительством объекты для дольщиков	за 2021 г.	2 382 476	(-)	3 051 289	(5 145 105)	(-)	(-)	(207 321)	81 339	(-)	
за 2020 г.	1 755 919	(-)	5 042 610	(3 938 628)	(-)	(-)	(-)	(477 425)	2 382 476	(-)	
готовая продукция и товары для перепродажи	за 2021 г.	516 575	(31 069)	20 881	(283 046)	2 480	(-)	25 867	280 277	(28 589)	
за 2020 г.	925 717	(34 848)	127 001	(387 571)	(-)	3 779	(-)	51 428	516 575	(31 069)	
товары отгруженные	за 2021 г.	50 030	(-)	20 420	(241 484)	(-)	(-)	181 454	10 420	(-)	
за 2020 г.	83 785	(-)	(-)	(-)	(459 753)	(-)	(-)	425 998	50 030	(-)	
расходы будущих периодов	за 2021 г.	165	(-)	2 139	(983)	(-)	(-)	(-)	1 321	(-)	
за 2020 г.	88	(-)	233	(156)	(-)	(-)	(-)	(-)	165	(-)	

3.4.2. Запасы, учтенные за балансом

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2021 г. ⁴	На 31 декабря 2020 г. ²
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 2020 г. ²
Расходы будущих периодов в составе запасов в т.ч.: (грунта, вид)	5460	1 321	165
лицензии		829	56
страховые полисы		440	72
программы		35	30
исключительные права использования		17	7

3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, займные средства

3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										тыс. руб.		
			На начало года			поступление				выбыли				На конец года	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	2	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке операция)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	переход из долго- в краткосрочную задолженность	учтенная по условиям договора		величина резерва по сомнительным долгам	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего:	5501	за 2021 г.	23 430	-	1 494 088	-	-	-	-	(23 430)	-	1 494 088	-		
в т.ч. (вид)	5521	за 2020 г.	55 985	-	23 430	-	-	-	-	(55 985)	-	23 430	-		
покупатели		за 2021 г.	-	-	485	-	-	-	-	-	-	485	-		
авансы выданные		за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
		за 2021 г.	23 430	-	87 003	-	-	-	-	(23 430)	-	87 003	-		
		за 2020 г.	55 985	-	23 430	-	-	-	-	(55 985)	-	23 430	-		
Задолженность должников		за 2021 г.	-	-	1 406 600	-	-	-	-	-	-	1 406 600	-		
		за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510	за 2021 г.	2 019 589	(11 018)	2 233 110	-	(3 959 575)	(296)	(2 118)	23 430	(2 118)	316 554	(13 136)		
в т.ч.	5530	за 2020 г.	1 677 779	(9 400)	10 219 188	-	(9 933 067)	(296)	(1 618)	55 985	(1 618)	2 019 589	(11 018)		
покупатели		за 2021 г.	352 414	(2 132)	887 169	-	(1 119 073)	-	572	-	-	120 510	(1 560)		
		за 2020 г.	62 708	(917)	1 902 675	-	(1 612 725)	(244)	(1 215)	-	-	352 414	(2 132)		
авансы выданные		за 2021 г.	311 407	(39)	653 888	-	(919 876)	-	6	23 430	-	68 849	(33)		
		за 2020 г.	224 973	(97)	3 425 113	-	(3 394 612)	(32)	58	55 985	-	311 407	(39)		
задолженность должников		за 2021 г.	1 258 031	-	410 080	-	(1 661 974)	-	-	-	-	6 137	-		
		за 2020 г.	1 340 954	-	3 714 569	-	(3 797 292)	-	-	-	-	1 258 031	-		
прочие		за 2021 г.	97 737	(8 847)	281 973	-	(258 652)	-	(2 696)	-	(2 696)	121 058	(11 543)		
		за 2020 г.	49 144	(8 386)	1 177 031	-	(1 128 438)	-	(461)	-	(461)	97 737	(8 847)		
Итого	5500	за 2021 г.	2 043 019	(11 018)	3 727 198	-	(3 959 575)	(296)	(2 118)	-	(2 118)	1 810 642	(13 136)		
	5520	за 2020 г.	1 733 764	(9 400)	10 242 618	-	(9 933 067)	(296)	(1 618)	-	(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 покладателя	Код	На 31 декабря 2021 г. 4		На 31 декабря 2020 г. 2		На 31 декабря 2019 г. 5	
		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. (вид)							
покупатели		1 560		2 132		917	
авансы выданные		33		39		97	
прочие		11 542		8 847		8 386	

тыс. руб.

3.5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец года
				выбыло				
				поступление в результате хозяйственных операций (сумма долга по ссудам, операциям) ⁹	проценты, штрафы и иные начисления ⁹	погашение	списание на финансовый результат ⁹	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего:	5551	за 2021 г. ¹ за 2020 г. ²	1 432 154 4 670 336	1 406 600 578 955	- -	(31 452) -	(985 154) (3 817 137)	1 822 148 1 432 154
в т.ч. (млн) средства должника	5571	за 2021 г. ¹ за 2020 г. ²	985 154 4 223 336	1 406 600 578 955	- -	- -	(985 154) (3 817 137)	1 406 600 985 154
перед поставщиками и подрядчиками		за 2021 г. ¹ за 2020 г. ²	447 000 447 000	- -	- -	(31 452) -	- -	415 548 447 000
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего:	5560	за 2021 г. ¹ за 2020 г. ²	164 328 1 669 615	5 563 911 6 299 017	- -	(4 317 622) (7 804 514)	- -	1 410 386 164 328
в т.ч. (млн) поставщики и подрядчики		за 2021 г. ¹ за 2020 г. ²	47 806 126 974	2 689 116 4 438 817	- -	(1 383 390) (4 517 985)	- -	1 353 317 47 806
задолженность перед персоналом организации		за 2021 г. ¹ за 2020 г. ²	511 1 233	160 272 129 744	- -	(158 970) (130 466)	- -	1 813 511
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		за 2021 г. ¹ за 2020 г. ²	2 291 1 797	39 865 31 967	- -	(39 329) (31 473)	- -	2 827 2 291
задолженность по налогам и сборам		за 2021 г. ¹ за 2020 г. ²	31 729 148 287	395 830 397 446	- -	(402 031) (514 004)	- -	25 528 31 729
авансы полученные		за 2021 г. ¹ за 2020 г. ²	58 038 68 427	264 911 579 367	- -	(311 277) (589 775)	- -	11 672 58 038
прочие кредиторы		за 2021 г. ¹ за 2020 г. ²	23 953 21 591	123 886 306 495	- -	(132 594) (304 324)	- -	15 229 23 953
Итого	5550	за 2021 г. ¹	1 596 482	6 970 511	-	(4 349 074)	(985 154)	3 232 534
	5570	за 2020 г. ²	6 339 951	6 877 972	-	(7 804 514)	(3 817 137)	1 596 482

3.5.4. Прочие краткосрочные обязательства

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец года	
				поступление		погашение		списание на финансовый результат ⁹		перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность ⁶
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) ²	привлеченных средств, штрафы и иные начисления ³	погашение	выбыло			
1	2	3	4	5	6	7				
средства должников		за 2021 г. ¹	5 160 367	285 455	-	(6 325 644)	(985 154	105 332	
		за 2020 г. ²	3 018 723	3 116 861	-	(4 792 354)	(3 817 137	5 160 367	
Итого	5575 5576	за 2021 г. ¹ за 2020 г. ²	5 160 367 3 018 723	285 455 3 116 861	- -	(6 325 644) (4 792 354)	((985 154 3 817 137	105 332 5 160 367	

3.5.5. Просроченная кредиторская задолженность

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г. ⁴	На 31 декабря 2020 г. ²	На 31 декабря 2019 г. ⁵
		5580	-	301 039
Всего				
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	Курсовые разницы (положительная - "+", отрицательная - "-") ⁴	Возвращено	Итого	В т.ч. долгосрочные		
							В т.ч. краткосрочные	В т.ч. долгосрочные	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
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	-	-
Заёмные средства, доступные по условиям договоров	5594	-	1 130 348	-	-	1 130 348	1 130 348	-	-
Кредиты, недополученные по сравнению с условиями кредитного договора		-	1 130 348	-	-	1 130 348	1 130 348	-	-

3.5.7. Проценты по кредитам и займам

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Отнесено на прочие расходы	Включено в состав стоимости активов	Курсовые разницы (положительная - "+", отрицательная - "-") ⁴ и корректировки	Уплачено, в т.ч. заёмом	Остаток на конец года
Проценты по кредитам	5498	246	-	-	-	-	0
Итого проценты к уплате	5499	246	-	-	-	(246)	0

3.6. Доходы и расходы

3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2021 г. 1	2020 г.	Изменение	Комментарий к изменению
Возмещение затрат на строительство объектов ДУ	5601	4 655 785	3 547 157	1 108 628	В 2021 г. увеличение дохода по передаваемым помещениям в рамках ДДУ, в связи с вводом в эксплуатацию большего количества объектов
Вознаграждение застройщика по объектам ДУ	5602	1 664 430	1 240 772	423 658	В 2021 г. увеличение дохода по передаваемым помещениям в рамках ДДУ, в связи с вводом в эксплуатацию большего количества объектов
Реализация жилой недвижимости	5603	499 353	917 063	(417 710)	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
Реализация нежилой недвижимости	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
Услуги по организации рекламной компании	5605	6 900	2 125	4 775	В 2021 г. увеличение дохода по услугам оказываемым дочерним обществам, в связи с обслуживанием большего количества объектов
Услуги, консультационные, направленные на привлечение покупателей	5606	39 140	19 151	19 989	
Услуги технического заказчика	5608	85 513	38 919	46 594	
Услуги по сопровождению сделки	5607	3 112	1 593	1 519	
Итого:	5609	7 087 595	5 972 994	1 046 499	

3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

Расходы по обычным видам деятельности включают себестоимость продаж (счет учета 90.02 "Себестоимость продаж") и коммерческие расходы (счет учета 90.07 "Расходы на продажу"). Управленческие расходы учитываются на сч.26 "Общехозяйственные расходы (полезные распределение)" 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".

Наименование показателя	Код	2021 г. 1	2020 г.	Изменение	Комментарий к изменениям
Материальные затраты	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)
Стоимость реализованных товаров	5611	15 410	4 892	10 518	В 2021 г. было реализовано больше приобретенных объектов недвижимости по сравнению с 2020 г.
Расходы на оплату труда	5620	160 272	125 549	34 723	Рост расходов на оплату труда связан с индексацией заработной платы в 2021 г.
Отчисления на социальные нужды	5630	40 716	31 890	8 826	Рост отчислений на социальные нужды связан с увеличением размера оплаты труда в 2021 г.
Амортизация	5640	7 157	4 939	2 218	Изменения незначительны, связаны с приобретением объектов основных средств в 2021 г.
Прочие затраты	5650	597 278	3 995 563	(3 398 285)	Уменьшилась доля прочих затрат приходящихся на реализацию
Итого по элементам	5660	828 449	4 249 127	(3 420 678)	
Изменение остатков (прирост (-), уменьшение (+))	5670	4 984 566	642 256	4 342 310	
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	5 813 015	4 891 383	921 632	

3.6.3. Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы

В отчётном году организация не осуществляла мероприятия природоохранного назначения

3.6.4. Прочие доходы

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2021 г. ¹	2020 г. ²
Проценты к получению	5692	50 521	126 348
Арендная плата к получению		15 526	17 008
Восстановление резервов		4 880	9 529
Поступления от продажи материалов		13 614	830 766
Поступления от продажи основных средств		29 040	-
Штрафы, пени, неустойки	803	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

3.6.5. Прочие расходы

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2021 г. ¹	2020 г. ²
Стоимость проданных (списанных, переданных) основных средств и прочих активов		23 252	506 134
Стоимость проданных (списанных) материалов		13 399	-
Проценты к уплате	5693	99	-
Начисления резервов		7 967	7 271
Налоги		14 254	23 898
По оплате банковских услуг		3 882	900
Убытки прошлых лет		2 644	31 848
Прочие расходы		80 408	8 943
Госпошлины, судебные издержки		29 963	45 854
Расходы по завершенным проектам, по не начатым проектам		22 782	64 556
Передача зем.участков, объектов соед. и инж.инфраструктуры		8 664	-
Затраты по аренде		207 314	10 980
Итого:	5695	207 314	700 384

Сумма 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	На 31 декабря 2021 г. ⁴	На 31 декабря 2020 г. ²	На 31 декабря 2019 г. ⁵
Всего		5 276	5 676	3 438

тыс. руб.

тыс. руб.

Наименование покладателя	Код	Остаток на начало года	Призвано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток от на конец года
Оценочные обязательства	5700	23 160	42 622	(41 197)	(1 295)	23 290
в т.ч.:						
резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	7 313	16 114	(14 867)	-	8 560
резерв предстоящих расходов (СМР)		15 847	26 508	(26 330)	(1 295)	14 730

3.8. Обеспечения обязательств

Наименование покладателя	Код	тыс. руб.			Срок действия обязательства на отчетную дату
		На 31 декабря 2021 г. 4	На 31 декабря 2020 г. 2	На 31 декабря 2019 г. 5	
Полученные - всего	5800	108 667	157 082	108 617	
в т.ч. (внд)					
полученные в залог земельный участок и объект недвижимости		10 000	10 000	10 000	
полученные в залог объекты недвижимости		98 667	147 082	98 617	
Выданные - всего	5810	215 075	-	-	
в т.ч. (внд)					
выданные поручительства					
ПАО СБЕРБАНК, Дог. 55/0000/0003/3/1/008/31/П03-О от 03.06.2021		109 215		00.01.1900	
ПАО СБЕРБАНК, Дог. 55/0000/0003/3/1/008/21/ЗД от 27.12.2021 (залог доли в УК ООО "ЛСР, Ключи")		10		02.06.2024	
ПАО СБЕРБАНК, Дог. 55/0000/0003/3/1/042/20/ЗД-О от 25.12.2020 (залог доли в УК ООО "ЛСР, Ключи")		10		19.12.2022	
залог выданный АО "РСХБ" по Договору о залоге земельного участка № 213500/0185-7.10 от 03.12.2021, в том числе:		105 840		31.05.2024	
Земельный участок, када. № 66:41:0305021:367, S=10 555м2 (ВИЗ)					

Согласно договору поручительства № 55/0000/0003/3/1/008/31/П03-О от 03.06.2021 Общество обязуется отвечать перед ПАО «Сбербанк России» за исполнение обязательств ООО «Специализированный застройщик «ЛСР, Ключи» по договору от открытия невозобновляемой кредитной линии от 03.06.2021 № 55/0000/0003/3/1/008/21. Ответственность Общества - субсидиарная с ООО «Специализированный застройщик «ЛСР, Ключи»; лимит кредитной линии – 607 885 тыс. руб.; дата погашения – 02.06.2024.

3.9. Государственная помощь

Наименование покладателя	Код	тыс. руб.	
		2021 г. 1	2020 г. 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 (ОНО) за период	51002	(67 500)	(13 500)	6 415	1 283
Вычитаемые временные разницы (ОНА) за период	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 отчёте 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
Внеоборотные активы	2	278		
Основные средства кроме лизинга (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	1	1	-	-
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	2	-	-	72
Незавершенное производство и готовая продукция	3	-	5 712	3
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	4	2 387	1 863	1 744
Расходы будущих периодов	5	2 950	3 079	3 207
Отгруженная готовая продукция	6	2 794	11 555	16 211
Резерв 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 (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	1	255	360	333
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	2	20	564	236
Доходные вложения в материальные ценности (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	3	1	1	2
Незавершённое производство и готовая продукция	4	35	41	44
Отгруженная готовая 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.

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Уставный капитал	51101	800 022	800 022	800 022
Чистые активы	51102	3 048 274	3 982 407	3 297 841

6. Информация о связанных сторонах

6.1. Лица, контролирующие или оказывающие существенное влияние

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

Таблица 6.1.1. Доля участия контролирующих лиц

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

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

Финансовые вложения в контролирующие лица в 2021 г. отсутствуют.

Таблица 6.1.2. Расходы и закупки от контролирующих лиц

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

Таблица 6.1.3. Распределение прибыли между акционерами (участниками)

Показатель	Связанная сторона	2021 г. тыс. руб.	2020 г. тыс. руб.
Объявленные дивиденды (доля прибыли к распределению между контролируемыми лицами)	ПАО "Группа ЛСР"	1 890 031	415 181
	ИТОГО:	1 890 031	415 181

Таблица 6.1.3. 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

6.2. Лица, контролируемые организацией

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

Таблица 6.2.1. Доля участия в связанных сторонах

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

(*) Если участие осуществляется через третьи лица, доля определяется перемножением долей по всей цепочке владения.

Таблица 6.2.2. Финансовые вложения в контролируемые лица

Показатель	Связанная сторона	% владения	31.12.2021 тыс. руб.	31.12.2020 тыс. руб.
Инвестиции в 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
Займы выданные	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Урал"		149 183	95 270
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"		212 593	41 020
	ИТОГО:	-	361 776	136 290

Таблица 6.2.3. Доходы от контролируемых лиц

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

Таблица 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	-

6.3. Лица, входящие в Группу ЛСР

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

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

Таблица 6.3.1. Предприятия Группы ЛСР

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

Таблица 6.3.2. Доходы от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2021 г. тыс. руб.	2020 г. тыс. руб.
Прочие доходы	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	4 322	3 176
	ИТОГО:	4 322	3 176

Таблица 6.3.3. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2021 г.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	2020 г.
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	79 384		79 384	68 169
	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	509 015		509 015	2 988 251
	ИТОГО:	588 399	0	588 399	3 056 420
Прочие расходы	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	10 158		10 158	4 259
	ИТОГО:	10 158	0	10 158	4 259

Таблица 6.3.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2021	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2020
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	100	-	100	235 846
	ИТОГО:	100	-	100	235 846
Прочие расходы	ООО "ЛСР"	-	-	-	1
	ИТОГО:	-	-	-	1

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.	
		2021 г. тыс. руб.	2020 г. 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.	
		2021 г. тыс. руб.	2020 г. 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, участия 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 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 решения 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 прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):

На дату окончания 2021 г. основная деятельность Общества не подлежит лицензированию. Общество не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).

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 несущественное.

Общество предпринимает все необходимые меры для минимизации в своей деятельности риска негативных последствий, связанных с распространением коронавирусной инфекции COVID-19.

Среди основных мер: обеспечены безопасные условия труда; организованы дистанционные методы работы, в т.ч. увеличивается объем электронной регистрации сделок, сотрудники обеспечиваются средствами индивидуальной защиты, осуществляется регулярный мониторинг ситуации, обеспечивается доступ к информации для сотрудников, поддерживается эффективное взаимодействие с контрагентами.

7.2.3. Репутационные риски

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 61 143 тыс. руб.

Общество расценивает события, связанные с ростом геополитической напряженности, возникшей в феврале 2022 года, 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.

9. Информация по прекращаемой деятельности

У Общества отсутствует прекращаемая деятельность.

10. Условные обязательства и условные активы

В деятельности 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.

11. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

В 2021 г. не выявлено существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном году.

12. Изменение оценочных значений

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

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

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

13. Участие в совместной деятельности

В отчетном году Общество не участвовало в совместной деятельности.

Руководитель


(подпись)

Крицкий В.П.
(расшифровка подписи)

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


(подпись)

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела
БиНУ направления
"Девелопмент"


(подпись)

Довженко Ю.В.
(расшифровка подписи)

16 марта 2022 г.