

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам общества с ограниченной ответственностью
«ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад» (ОГРН 1027810227884, 190031, Санкт-Петербург, улица Казанская, дом 36, литера Б, помещение 29Н(310)), (далее Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Согласно этим стандартам наши обязанности описаны в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций (включая международные стандарты независимости), Кодексом профессиональной этики аудиторов, применимыми к нашему аудиту годовой бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства Общества за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная

уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

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

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

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

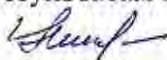
3) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Общества, и соответствующего раскрытия информации;

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

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

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

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого
выпущено аудиторское заключение



Э.Г. Никитина

Генеральный директор



В.В. Седова

Аудиторская организация:

общество с ограниченной ответственностью «Аудит-сервис СПб»,

ОГРН 1147847556592,

190000, Санкт-Петербург, переулок Фонарный, дом 18, литер А, помещение 51-Н, каб. 505,

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,

ОРНЗ 11606064748

21 февраля 2020 года

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью "ЛСР.
Недвижимость - Северо-Запад"

Организация:

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и
управления

Организационно-правовая форма/форма собственности

ООО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

Местонахождение (адрес) 190031, Санкт-Петербург, ул. Казанская, д.36, литера Б, пом. 29Н(310)

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту

Да

Наименование аудиторской организации

ООО "Аудит-сервис СПб"

Идентификационный номер аудиторской организации

ИНН 7838031176

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН 1147847556592

КОДЫ	
Форма по ОКУД	0710001
Дата (число, месяц, год)	31 | 12 | 2019
по ОКПО	56301156
ИНН	7826090547
по ОКВЭД2	70.22
по ОКНПФ/ОКФС	12300/16
по ОКЕИ	384

Показатель ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2019	На 31 декабря 2018	На 31 декабря 2017
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5100	Нематериальные активы	1110	310	-	84
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200, 5240	Основные средства	1150	1 063 857	1 088 983	1 123 628
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 214 283	2 048 402	2 115 834
5301	Финансовые вложения	1170	-	-	1 397 000
51010	Отложенные налоговые активы	1180	181 160	82 799	561 282
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	183	363	193
	Итого по разделу I	1100	2 459 793	3 220 547	5 198 021
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы, в том числе:	1210	89 327 028	92 834 927	98 985 409
	<i>сырье, материалы и другие аналогичные ценности</i>	12101	65 547	72 871	165 575
	<i>затраты в незавершенном производстве</i>	12102	58 060 296	45 011 130	54 784 707
	<i>земельные участки под застройку</i>	12103	7 733 498	9 826 275	10 993 744
	<i>готовая продукция и товары для перепродажи</i>	12104	23 137 163	37 797 640	30 832 102
	<i>товары отгруженные</i>	12105	329 398	126 015	2 208 171
	<i>расходы будущих периодов</i>	12106	1 126	996	1 110
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	10 977	74 956	30 107
5501, 5510	Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	29 119 830	22 325 363	26 217 667
	<i>долгосрочная задолженность покупателей</i>	12301	558 052	1 066 551	13 147
	<i>долгосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	12302	1 956 029	4 330 942	1 761 753
	<i>прочая долгосрочная задолженность</i>	12303	2 781	8 344	183 891
	<i>краткосрочная задолженность покупателей</i>	12304	113 372	651 165	180 001
	<i>краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	12305	7 580 422	4 791 204	6 207 603
	<i>задолженность должников по договорам долевого участия</i>	12306	17 606 266	10 297 027	16 883 005
	<i>прочая краткосрочная задолженность</i>	12307	1 302 908	1 180 130	988 267
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 167 337	1 698 287	2 760 767
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	33 428 542	25 244 469	7 502 265
	<i>в т.ч. денежные средства на депозитных счетах в банке</i>	12501	1 973 500	-	1 207 500
5470	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	153 053 714	142 178 002	135 496 215
	БАЛАНС	1600	155 513 507	145 398 549	140 694 236

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за Январь - Декабрь 2019 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

коды
0710002
31 | 12 | 2019
по ОКПО
56301156
ИНН
7826090547
по ОКВЭД2
70.22
по ОКОПФ/ОЮРС
12300/16
по ОКЕИ
384

Организация:

**Общество с ограниченной ответственностью «ЛСР.
Недвижимость - Северо-Запад»**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид деятельности:

Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления

Организационно-правовая форма/форма собственности:

ООО / частная

Единица измерения:

тыс. руб.

Показатель ¹	Наименование показателя ²	Код	за Январь - Декабрь 2019г.	за Январь - Декабрь 2018г.
5609	Выручка	2110	53 484 607	54 731 919
5600	Себестоимость продаж	2120	(38 434 024)	(41 552 271)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	15 050 583	13 179 648
5600	Коммерческие расходы	2210	(185 324)	(111 386)
5600	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	14 865 259	13 068 262
5691	Доходы от участия в других организациях	2310	-	891 496
5692	Проценты к получению	2320	1 237 178	854 430
5693	Проценты к уплате	2330	(606 758)	(971 677)
5690	Прочие доходы	2340	1 434 735	4 011 735
5695	Прочие расходы	2350	(1 942 904)	(5 071 475)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	14 987 510	12 782 771
	Текущий налог на прибыль	2410	(3 116 589)	(2 531 440)
	<i>в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)</i>	2421	(57 056)	(75 443)
51020	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(34 219)	426 408
51010	Изменение отложенных налоговых активов	2450	96 250	(463 422)
	Прочее, в т.ч.	2460	(17 314)	(1 002)
	<i>налог на прибыль по исправительным декларациям прошлых лет</i>		(5 673)	-
	<i>финансовые санкции</i>		(11 921)	(18)
	<i> списание ОНА, ОНО</i>		280	(984)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	11 915 638	10 213 315
СПРАВОЧНО				
	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	-	-
	Совокупный финансовый результат периода⁶	2500	11 915 638	10 213 315
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Константин Ю. В.

Начальник отдела БИНУ направления
"Девелопмент" ДУиО



(подпись)

Шерстобова В.М.

доверенность № 02-02-5 от 21.01.2020г., выд. ООО
«ЛСР. Недвижимость-СЗ»

"19" февраля 2020 г.

Главный специалист отдела БИНУ направления "Девелопмент" ДУиО

(подпись)

Аристова Н.Р.

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь - Декабрь 2019 г.

Форма по ОКУД	0710004
Дата (число, месяц, год)	31 | 12 | 2019
по ОКПО	56301156
ИНН	7826090547
по ОКВЭД2	70.22
ОКОПФ/ОКФС	12300/16
по ОКЕИ	384

Организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ЛСР.
Недвижимость - Северо-Запад»

Идентификационный номер налогоплательщика

Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и

Вид экономической

управления

деятельности:

Организационно-правовая форма/форма собственности:

ООО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

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 2017г.	3100	6 770 551	-	302 000	-	16 958 025	24 030 576
<i>(предыдущий год)</i> За 2018 г.							
Увеличение капитала - всего:	3120	-	-	-	-	10 213 315	10 213 315
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	10 213 315	10 213 315
переоценка имущества	3212	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
							Форма 0710023 с. 2
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(6 000 000)	(6 000 000)
убыток	3221	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3222	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно	3223	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	x	x	x	x	(6 000 000)	(6 000 000)
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2018г.	3200	6 770 551	-	302 000	-	21 171 340	28 243 891
<i>(отчетный год)</i> За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	11 915 638	11 915 638
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	11 915 638	11 915 638
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличения номинальной стоимости	3315	-	x	-	x	-	-
реорганизации юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(6 053 000)	(6 053 000)
убыток	3321	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3322	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно	3323	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшения количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизации юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x	(6 053 000)	(6 053 000)
Изменение добавочного капитала	3330	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2019г.	3300	6 770 551	-	302 000	-	27 033 978	34 106 529

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменение капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 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 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	34 106 529	28 243 891	24 030 576

Руководитель

(подпись)



Константинов Ю.В.

(расшифровка подписи)

Начальник отдела
БиНУ направления
"Девелопмент" ДУиО

(подпись)

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)

доверенность № 02-02-5 от 21.01.2020г., выд. ООО «ЛСР. Недвижимость-С3»

"19" февраля 2020 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО

Аристова Н.Р.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2019г.**

Форма по ОКУД	0710005
Дата (число, месяц, год)	31 | 12 | 2019
по ОКПО	56301156
ИНН	7826090547
по ОКВЭД2	70.22
по ОК0ПФ/ОКФС	12300/16
по ОКЕИ	384

Общество с ограниченной ответственностью «ЛСР.

Организация **Недвижимость - Северо-Запад»**

Идентификационный номер налогоплательщика

**Консультирование по вопросам
коммерческой деятельности и управления**

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма/форма собственности

ООО / частная

Единица измерения:

тыс. руб.

Показатель ¹	Наименование показателя	Код	за Январь - Декабрь 2019г.	за Январь - Декабрь 2018г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	46 391 886	55 738 352
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	44 960 871	54 917 317
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	176 329	126 084
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	налог на добавленную стоимость	4114	-	-
	прочие поступления	4119	1 254 686	694 951
	Платежи - всего	4120	(34 969 881)	(38 341 197)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(25 462 004)	(28 936 530)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(697 016)	(680 511)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(687 230)	(972 466)
	налога на прибыль организаций	4124	(3 079 782)	(2 496 241)
	налог на добавленную стоимость	4126	(4 387 380)	(4 831 923)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(161 217)	(157 195)
	прочие платежи	4129	(495 252)	(266 331)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	11 422 005	17 397 155
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления – всего	4210	546 199	2 249 594
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	263	206 435
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	1 038 153
	от процентов по долговым финансовым вложениям	4214	148 936	2 237
	от возврата предоставленных займов	4215	397 000	1 000 000
	от дивидендов и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4216	-	2 769
	от погашения дебитов, сроком более 90 дней	4217	-	-
	прочие поступления	4219	-	-

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	за Январь - Декабрь 2019г.	за Январь - Декабрь 2018г.
	Платежи – всего в том числе:	4220	(1 089 569)	(904 508)
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(422 237)	(604 508)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(300 000)
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4223	(667 332)	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	предоставление займов другим лицам	4225	-	-
	на депозиты, сроков более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(543 370)	1 345 086
Форма 0710004 с. 2				
	Наименование показателя	Код	за Январь - Декабрь 2019г.	за Январь - Декабрь 2018г.
Денежные потоки от финансовых операций				
	Поступления – всего в том числе:	4310	1 305 509	5 680 000
	получение кредитов и займов	4311	1 305 509	5 680 000
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-
	Платежи – всего в том числе:	4320	(4 000 071)	(6 680 037)
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(56)	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг	4323	(15)	(37)
	на возврат кредитов и займов	4324	(4 000 000)	(6 680 000)
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(2 694 562)	(1 000 037)
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	8 184 073	17 742 204
5330, 5335, 5340	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	25 244 469	7 502 265
5330, 5335, 5340	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	33 428 542	25 244 469
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Константин Ю.В.

(расшифровка подписи)



Начальник отдела БИУ направления
"Девелопмент" ДУиО

(подпись)

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)

доверенность № 02-02-5 от 21.01.2020г., выд. ООО «ЛСР.
Недвижимость-СЗ»

"19" февраля 2020 г.

Главный специалист отдела БИУ направления "Девелопмент" ДУиО

Аристова Н.Р.

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

ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"

2019г.

1. Общие вопросы

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад»
Сокращённое наименование: ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"
Место нахождения общества: 190031, Санкт-Петербург, ул. Казанская, д.36, литера Б, пом. 29Н(310)

Уставный капитал Общества составляет: **6 770 551** тыс. руб.
Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости долей участников:

Состав учредителей на 31.12.2019г.	Доля, тыс. руб.	Доля, %
ПАО "Группа ЛСР"	6 770 454	99,9985
ООО "ЛСР"	66	0,001
АО "СКВ СПб"	31	0,0005
Всего	6 770 551	100

Основным видом деятельности является девелоперская деятельность (система управления недвижимостью).

В 2019г. Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

Организация является членом СРО Ассоциация "Объединение строителей Санкт-Петербурга", Свидетельство №С-003-78-0109-78-260117 от 26.01.2017г. о допуске к работам по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, кроме особо опасных и технически сложных объектов, объектов использования атомной энергии.

Генеральным директором назначен Ходкевич Д.В., на срок с 05.09.2018г. по 04.09.2019г., Протокол общего собрания участников № 2/2018 от 27.08.2018 г., ГРН 9187847569110, на срок с 05.09.2019г. по 05.09.2022г, Протокол №3/2019 общего собрания участников от 21.08.2019г. Протоколом общего собрания участников №4/2019 от 28.11.2019г. прекращены полномочия Генерального директора Общества Ходкевича Д.В. 28.11.2019г. по соглашению сторон, Генеральным директором Общества избран Константинов Ю.В. на срок с 29.11.2019г. по 30.11.2020г. включительно.

У организации есть обособленные подразделения:

Таблица 2.1. Филиалы, представительства и обособленные подразделения

№ п/п	Наименование	Адрес	Дата открытия	Дата закрытия
1	Офис продаж г.СПб, ул.Кирочная	191123,г.Санкт-Петербург, ул.Кирочная, д.39, л.А	01.11.2016	
2	Офис продаж г.СПб, ул.Коллонтай	193318, г.Санкт-Петербург, ул.Коллонтай, д.5/1, лит.А, пом.38-Н	01.11.2016	
3	Офис продаж: г.Санкт-Петербург, Комендантский пр-т	197227,г.Санкт-Петербург,Комендантский пр-т, дом 11В,пом.17Н	01.11.2016	

4	Офис продаж г.СПб, пр.Космонавтов	196158,г.Санкт-Петербург, пр-т Космонавтов, д.65 к.1,пом.18Н	01.11.2016	
5	Офис продаж г.СПб, Невский пр-т	190000,г.Санкт-Петербург, Невский пр- т, дом 68, лит. А	01.11.2016	
6	г.Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом.42 (участок 9) ЖК "Цивилизация"	193230, г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., д.42	13.12.2016	
7	г.Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, северо-восточнее дома 40, корпус 2, лит.Г2 (участок 8) ЖК "Цивилизация"	193230, г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб., д.40, корп.2	13.12.2016	
8	г.Санкт-Петербург, территория предприятия «Ручьи» (объект строительства ЖК «Новая Охта. На речке»)	195273 г. Санкт-Петербург, территория предприятия «Ручьи»	16.06.2017	
9	г.Санкт-Петербург, пр-т Чернышевского, д.18, лит.А	191123 г. Санкт-Петербург, пр.Чернышевского, д.18, лит.А	07.09.2017	
10	г. Санкт-Петербург, Пригородный, участок 416 ЖК «Шуваловский»	194356 г. Санкт-Петербург, Пригородный, участок 416	01.08.2017	
11	г.Санкт-Петербург, Петровский пр-т, д. 9, лит. К ЖК "NEVA Haus"	197110 г.Санкт-Петербург, Петровский пр-т, д. 9, лит. К	07.11.2017	
12	ОП тер. Ручьи, Участок 8, квартал 17 ЖК "Цветной город"	195273 г.Санкт-Петербург, Предприятие Ручьи тер., 8, кв. 17	17.04.2018	
13	ОП г. Мурманск, пр. Ленина, д. 94	183038, Мурманская обл., Мурманск, пр. Ленина, д. 94	01.06.2018	
14	ОП Ханты-Мансийский АО-Югра, г. Сургут, пр. Мира, д. 42, оф. 709,710	628426, Ханты-Мансийский Автономный округ-Югра АО, г. Сургут, пр. Мира, д. 42, оф. 709,710	01.06.2018	
15	г. Санкт-Петербург, пр. Науки, д. 17, корп. 2, лит. А, часть пом. 20Н	195220, г. Санкт-Петербург, пр. Науки, д. 17, корп. 2, лит. А, часть пом. 20Н	17.12.2018	

16	г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр-кт, д.145, к.3 лит.А (уч.11 по ППТ), (ЖК "Ручьи 7")	1955273, г.Санкт-Петербург, Пискаревский пр-кт, 145, корп.3	01.02.2019	
17	г. Санкт-Петербург, наб. Черной речки, д.3, лит.А (ЖК "Ривьера Нуар")	197342, г.Санкт-Петербург, Черной речки наб., 3, А	01.02.2019	

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

Средняя численность работающих за отчетный период составила: **525** человек.
Численность работающих на 31 декабря 2019г. : **586** человек.

2. Финансовые показатели деятельности

Таблица 2.1. Финансовые показатели деятельности организации

Формула расчёта	На конец года_31.12.2019г.(за отчётный год)	На начало года_01.01.2019г. (за предшеств. год)	Рекоменд. значения (от и до)		Примечания
Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)					
капитал и резервы (стр.1300)/ валюта баланса (стр.1700)	0,22	0,19	0,5	0,7	Коэффициент концентрации собственного капитала характеризует долю собственности владельцев Общества в общей сумме авансированных средств. За 2019г. наблюдается положительная динамика (повышение коэффициента), что говорит об увеличении доли активов, покрываемой за счет собственного капитала.
Коэффициент финансовой зависимости					
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	4,56	5,15	1,4	2,0	Коэффициент финансовой зависимости показывает зависимость Общества от привлеченных средств. Положительная динамика в 2019г. (снижение коэффициента) говорит о снижении доли активов, покрываемой за счет заемных средств.
Коэффициент соотношения заемных и собственных средств					
обязательства (стр.1400 + стр.1500)/ капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	3,56	4,15	0,7	1,0	Коэффициент соотношения заемных и собственных средств показывает, сколько обязательств приходится на рубль собственного капитала. За 2019г. наблюдается положительная динамика (снижение), что говорит о росте способности Общества погашать свои обязательства.
Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)					
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	2,34	1,93	1,0	2,0	Коэффициент текущей ликвидности характеризует способность Общества погашать краткосрочные обязательства. За 2019г. коэффициент увеличился.
Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности					
(краткосрочная ДЗ из стр.1230 +фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,67	0,46	0,5	1,0	За 2019г. коэффициент быстрой ликвидности значительно увеличился, что свидетельствует о достаточности высокооборотных активов для покрытия краткосрочных обязательств Общества.

Коэффициент абсолютной ликвидности					
(краткосрочные фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,53	0,37	0,3	1,0	Коэффициент увеличился в отчетном году и находится в рамках рекомендуемых значений, что свидетельствует о способности Общества погасить немедленно краткосрочные обязательства за счет средств на счетах и финансовых вложений.
Коэффициент рентабельности основной деятельности					
прибыль от продаж стр.2200 / (затраты стр.2120 +стр.2210 +стр.2220 ОПР)	0,38	0,31	0,0	0,3	Коэффициент рентабельности основной деятельности характеризует эффективность использования ресурсов. Коэффициент увеличился и незначительно превышает рекомендуемые значения, что свидетельствует эффективности использования ресурсов Обществом.
Коэффициент устойчивости экономического роста					
чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал стр.1300 Баланс	0,79	0,75	0,4	0,6	Финансово-хозяйственная деятельность обеспечивает устойчивый экономический рост. Устойчивость увеличилась в отчётном году

3. Бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет организации осуществляется:

· *централизованной бухгалтерской службой на договорных началах.*

Инвентаризация имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена на 31.10.2019г. и 31.12.2019г.

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 по НДС по различным ставкам (статья 164 НК РФ) и не подлежащих налогообложению (статья 149 НК РФ), а так же отдельный учёт расходов, осуществляемых по операциям, подлежащим обложению НДС и освобожденным от налогообложения (статья 170 НК РФ).

3.1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
3.1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Сроки полезного использования нематериальных активов и способы определения амортизации нематериальных активов организации ежегодно тестируются и, при необходимости, уточняются. Организация применяет линейный способ начисления амортизации объектов нематериальных активов.

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец года	
			На начало года		поступило		выбыло		пересчета		убыток от обесценения (-)	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация
			первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация	первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация				
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2019 г. ¹ за 2018 г. ²	710 710	(710) (626)	320 -	- -	- -	(10) (84)	- -	- -	- -	1 030 710	(720) (710)	
в т.ч. (вид НМА):														
товарные знаки		за 2019 г. ¹ за 2018 г. ²	- -	- -	320 -	- -	- -	(10) -	- -	- -	- -	320 -	(10) -	
деловая репутация		за 2019 г. ¹ за 2018 г. ²	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
прочие (сайты)		за 2019 г. ¹ за 2018 г. ²	710 710	(710) (626)	- -	- -	- -	(84) -	- -	- -	- -	710 710	(710) (710)	

3.1.2. Нематериальные активы, полученные в пользование

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря	
		2019 г. ⁴	2018 г. ³
Нематериальные активы, полученные в пользование	5195	745 436	439 002
в т.ч. (вид НМА):			
товарные знаки		744 000	437 500
прочие (лицензии)		1 436	1 502
			107 725
			105 600
			2 125

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.

У организации есть следующие основные средства, стоимость которых не погашается:

Земельные участки. Балансовая стоимость на 31.12.2019г. земельных участков, отраженных в составе основных средств: 32 100 тыс. руб., земельных участков, отраженных в составе доходных вложений: 422 тыс. руб.

Организация применяет линейный способ начисления амортизации объектов основных средств в бухгалтерском учёте.

3.2.1. Наличие и движение основных средств

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец года	
			первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶	доступно	выбыло объектов		числено амортизации ⁶	перенесена		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 2019 г.¹	1 381 822	(292 869)	41 490	(8 090)	6 275	(64 801)	-	-	1 415 222	(351 395)
	5210	за 2018 г.²	1 361 437	(239 036)	39 797	(19 412)	15 983	(69 816)	-	-	1 381 822	(292 869)
в т.ч. (по группе):												
Земля, здания и сооружения		за 2019 г. ¹	1 264 602	(219 031)	5 603	(-)	(-)	(48 610)	-	-	1 270 205	(267 641)
		за 2018 г. ²	1 259 758	(174 184)	7 971	(3 127)	2 943	(47 790)	-	-	1 264 602	(219 031)
Машины и оборудование		за 2019 г. ¹	50 563	(31 336)	17 125	(194)	-	(4 587)	-	-	67 494	(35 923)
		за 2018 г. ²	37 301	(25 715)	15 675	(2 413)	1 319	(6 940)	-	-	50 563	(31 336)
Транспортные средства		за 2019 г. ¹	13 790	(10 925)	5 397	(4 269)	2 550	(1 437)	-	-	14 918	(9 812)
		за 2018 г. ²	13 790	(8 246)	-	(-)	(-)	(2 679)	-	-	13 790	(10 925)
Прочие		за 2019 г. ¹	52 867	(31 577)	13 365	(3 627)	3 725	(10 167)	-	-	62 605	(38 019)
		за 2018 г. ²	50 588	(30 891)	16 151	(13 872)	11 721	(12 407)	-	-	52 867	(31 577)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2019 г.¹	2 158 677	(110 275)	-	(787 573)	653	(47 199)	-	-	1 371 104	(156 821)
	5230	за 2018 г.²	2 180 561	(64 727)	285 208	(307 092)	2 323	(47 871)	-	-	2 158 677	(110 275)
в т.ч. (по группе):												
Земля, здания и сооружения		за 2019 г. ¹	2 155 963	(109 243)	-	(787 573)	653	(46 773)	-	-	1 368 390	(155 363)
		за 2018 г. ²	2 177 695	(63 990)	285 140	(306 872)	2 200	(47 453)	-	-	2 155 963	(109 243)
Машины и оборудование		за 2019 г. ¹	2 714	(1 032)	-	(-)	(-)	(426)	-	-	2 714	(1 458)
		за 2018 г. ²	2 866	(737)	68	(220)	123	(418)	-	-	2 714	(1 032)

тыс. руб.

3.2.5. Прочие внеоборотные активы

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2019 г. 4	На 31 декабря 2018 г. 3
Прочие активы по стр. 1190	5295	183	193
Баланса, всего:		363	193
в т.ч.			
Неоконченные операции по приобретению нематериальных активов		48	181
Долгосрочные расходы будущих периодов		135	193

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.

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период			На конец года							
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка 7	поступило	выбыло (погашено)	накопленная корректировка 7	начисленные проценты (исключая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка 7					
												накопленная корректировка 7	накопленная корректировка 7	накопленная корректировка 7		
Долгосрочные - всего	5301	за 2019 г.	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)
	5311	за 2018 г.	1 397 000	(-)	2 077 000	(3 474 000)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
в т.ч.: (группа, вид)																
Пай и акции		за 2019 г.	-	(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		за 2018 г.	-	(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Предоставленные займы процентные		за 2019 г.	-	(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		за 2018 г.	1 397 000	(-)	2 077 000	(3 474 000)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Краткосрочные - всего	5305	за 2019 г.	1 698 287	(-)	245 163	(776 113)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
	5315	за 2018 г.	2 760 767	(-)	1 075 959	(2 138 439)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
в т.ч.: (группа, вид)																
Векселя, кроме делевжных эквивалентов		за 2019 г.	-	(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		за 2018 г.	923 741	(-)	-	(923 741)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Предоставленные займы процентные		за 2019 г.	397 000	(-)	-	(397 000)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		за 2018 г.	-	(-)	397 000	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Приобретенные права требования		за 2019 г.	-	(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		за 2018 г.	11 869	(-)	-	(11 869)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Пай и акции		за 2019 г.	1 301 287	(-)	245 163	(379 113)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		за 2018 г.	1 825 157	(-)	678 959	(1 202 829)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Финансовых вложений -	5300	за 2019 г.	1 698 287	(-)	245 163	(776 113)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Итого	5310	за 2018 г.	4 157 767	(-)	3 152 959	(5 612 439)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

3.3.2. Денежные средства и эквиваленты

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (со сроком погашения менее 3 месяцев) высоколиквидные инвестиции (например, краткосрочные долговые государственные ценные бумаги, банковские векселя и краткосрочные депозиты), которые могут быть конвертированы в соответствующие суммы наличных денежных средств и близки к погашению достаточно, чтобы продемонстрировать незначительные риски в изменении суммы при изменении процентных ставок. Временно размещенные денежные средства дольщиков на депозитных счетах, в целях сохранения от влияния инфляции, при наличии соответствующего разрешения от руководства, отражаются в бухгалтерском балансе в составе строки 1250 "Денежные средства и денежные эквиваленты", в дополнительной подгруппе "Денежные средства на депозитных счетах в банке".

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г. ¹	На 31 декабря 2018 г. ²	На 31 декабря 2017 г. ³
Краткосрочные депозиты	5335	1 973 500	0	1 207 500

3.3.3. Организация недоступны денежные средства (и денежные эквиваленты) в сумме:

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	тыс.руб.
Всего:	5340	1 000 000	
в т.ч.		1 000 000	
Обязательства по размеру неизъяснимого остатка на расчетных счетах			

3.3.4. В пользу организации открыты аккредитивы

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Получены аккредитивы	Получены денежные средства	Отозваны аккредитивы	Остаток от на конец года	В т.ч. выполнены обязательства	Примечания (*)
Общая сумма:		1 818 620	17 558 552	(17 464 561)	-	1 912 611	-	
в т.ч.		1 818 620	17 558 552	(17 464 561)	-	1 912 611	-	
по договорам долевого участия								

(*) при наличии неисполненных денежных средств по аккредитивам, обязательствам по договорам участия

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;
 товары, приобретенные для реализации в розницу, оцениваются по стоимости приобретения;
 оценка материалов при выбытии производится по средней себестоимости;
 оценка товаров при реализации и ином выбытии производится по средней себестоимости, за исключением объектов недвижимности, оцениваемых при выбытии по себестоимости каждой единицы

3.4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец года	
		На начало года		выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления (минус возврат) и затраты	себестоимость в т.ч. ВНА					резерв под снижение стоимости
Запасы - всего		92 951 790	(116 863)	36 424 872	(39 948 499)	15 728	X	89 428 163	(101 135)
в т.ч.: (группы, вид)		99 284 010	(298 601)	38 233 698	(44 565 918)	181 738	X	92 951 790	(116 863)
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2019 г.	72 871	-	20 643	(27 967)	-	-	65 547	-
	за 2018 г.	165 575	-	37 381	(27 547)	-	(102 538)	72 871	-

затраты в незавершенном производстве	за 2019 г.	45 011 130	(-)	34 202 542	(649 732)	-	(20 503 644)	58 060 296	(-)
	за 2018 г.	54 784 707	(-)	35 523 453	(1 491 342)	-	(43 805 688)	45 011 130	(-)
земельные участки под застройку	за 2019 г.	9 826 275	(-)	1 725 635	(68 733)	-	(3 749 679)	7 733 498	(-)
	за 2018 г.	10 993 744	(-)	2 382 338	(80 263)	-	(3 469 544)	9 826 275	(-)
готовая продукция и товары для перепродажи	за 2019 г.	37 898 775	(101 135)	287 110	(35 596 239)	-	20 648 652	23 238 298	(101 135)
	за 2018 г.	30 933 333	(101 231)	176 477	(39 277 568)	96	46 066 533	37 898 775	(101 135)
товары отгруженные	за 2019 г.	141 743	(15 728)	-	(3 417 016)	15 728	3 604 671	329 398	(-)
	за 2018 г.	2 405 541	(197 370)	-	(3 575 035)	181 642	1 311 237	141 743	(15 728)
расходы будущих периодов	за 2019 г.	996	(-)	3 618	(3 488)	-	-	1 126	(-)
	за 2018 г.	1 110	(-)	2 663	(2 777)	-	-	996	(-)
прочие запасы и затраты	за 2019 г.	-	(-)	185 324	(185 324)	-	-	-	(-)
	за 2018 г.	-	(-)	111 386	(111 386)	-	-	-	(-)

тыс. руб.

3.4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г. ⁴		На 31 декабря 2018 г. ²		На 31 декабря 2017 г. ⁵	
		306 622	306 622	306 622	2 813 487		
Запасы, находящиеся в залоге по договору, - всего	5445	306 622	306 622	306 622	2 813 487		
в т.ч. (группа, вид)							
земельные участки под застройку		306 622	306 622	306 622	2 813 487		

тыс. руб.

3.4.3. Расходы будущих периодов

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г. ⁴		На 31 декабря 2018 г. ²		На 31 декабря 2017 г. ⁵	
		1 126	996	996	1 110		
Расходы будущих периодов в составе запасов	5460	1 126	996	996	1 110		
в т.ч. (группа, вид)							
страховые полисы	код 0000000024	697	613	613	518		
программы	код 0000000029	429	383	383	592		

3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, заёмные средства

3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец года	
			На начало года		востушение				выбыло		на конец года		на конец года	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего:	5501	за 2019 г. ¹	5 405 837	(-)	153 717	-	(501 487)	(-)	-	(2 541 205)	2 516 862	(-)		
	5521	за 2018 г. ²	1 958 791	(-)	5 138 717	-	(13 147)	(-)	-	(1 678 524)	5 405 837	(-)		
в т.ч. (вид)														
покупатели		за 2019 г. ¹	1 066 551	(-)	24 777	-	(501 487)	(-)	-	(31 789)	558 052	(-)		
		за 2018 г. ²	13 147	(-)	1 599 826	-	(13 147)	(-)	-	(533 275)	1 066 551	(-)		

тыс. руб.

авансы выданные	за 2019 г. ¹	4 330 942	(-)	(-)	(-)	(2 503 853)	1 956 029	(-)
	за 2018 г. ²	1 761 753	(-)	(-)	(-)	(505 958)	4 330 942	(-)
прочие	за 2019 г. ¹	8 344	(-)	(-)	(-)	(5 563)	2 781	(-)
	за 2018 г. ²	183 891	(-)	(-)	(-)	(639 291)	8 344	(-)
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	за 2019 г.¹	17 014 863	(95 337)	(53 229 282)	(22)	2 541 205	26 682 536	(79 568)
	за 2018 г.²	24 467 525	(208 649)	(77 863 717)	(148)	1 678 524	17 014 863	(95 337)
в т.ч.								
покупатели	за 2019 г. ¹	715 357	(64 192)	(8 828 653)	(-)	31 789	122 773	(9 401)
	за 2018 г. ²	189 321	(9 320)	(5 905 828)	(-)	533 275	715 357	(64 192)
авансы выданные	за 2019 г. ¹	4 792 501	(1 297)	(7 177 096)	(10)	2 503 853	7 600 250	(19 828)
	за 2018 г. ²	6 212 473	(4 870)	(18 743 507)	(85)	505 958	4 792 501	(1 297)
задолженность должников	за 2019 г. ¹	10 297 027	(-)	(36 938 796)	(-)	(-)	17 606 266	(-)
	за 2018 г. ²	16 883 005	(-)	(52 275 915)	(-)	(-)	10 297 027	(-)
прочие	за 2019 г. ¹	1 209 978	(29 848)	(284 737)	(12)	5 563	1 353 247	(50 339)
	за 2018 г. ²	1 182 726	(194 459)	(938 467)	(63)	639 291	1 209 978	(29 848)
Итого	за 2019 г.¹	22 420 700	(95 337)	(53 730 769)	(22)	15 769	29 199 398	(79 568)
	за 2018 г.²	26 426 316	(208 649)	(77 876 864)	(148)	113 312	22 420 700	(95 337)

тыс. руб.

3.5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г. ⁴		На 31 декабря 2018 г. ²		На 31 декабря 2017 г. ⁵	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	79 568	-	95 337	-	208 649	-
в т.ч. (млн)							
покупатели		9 401	-	64 192	-	9 320	-
авансы выданные		19 828	-	1 297	-	4 870	-
прочие		50 339	-	29 848	-	194 459	-

3.5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец года
				поступления:		погашение	выбыло	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделкам,	проценты, штрафы и иные начисления)					на финансовый результат^{9}
1	2	3	4	5	6	7	8		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2019 г. ¹	36 798 728	37 317 365	-	(441 586)	(	(17 799 544)	55 874 963
	5571	за 2018 г. ²	33 067 989	25 794 680	-	(39 415)	(	(22 024 526)	36 798 728
в т.ч.: (млн)									
средства		за 2019 г. ¹	34 761 868	36 622 982	-	-	(	(17 799 544)	53 585 306
обязанков		за 2018 г. ²	31 004 645	25 781 749	-	-	(	(22 024 526)	34 761 868
перед поставщиками		за 2019 г. ¹	2 029 758	691 022	-	(441 586)	(	-	2 279 194
		за 2018 г. ²	2 058 433	10 740	-	(39 415)	(	-	2 029 758
авансы полученные		за 2019 г. ¹	7 102	3 361	-	-	(	-	10 463
		за 2018 г. ²	4 911	2 191	-	-	(	-	7 102
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2019 г. ¹	23 723 167	68 318 206	42 055	(59 464 720)	(	(936)	32 617 772
	5580	за 2018 г. ²	17 259 807	50 044 896	18	(43 581 320)	(	(234)	23 723 167
в т.ч.: (млн)									
поставщики и подрядчики		за 2019 г. ¹	2 336 975	31 112 874	-	(29 877 478)	(	(131)	3 572 240
		за 2018 г. ²	3 229 026	34 289 892	-	(35 181 720)	(	(223)	2 336 975
задолженность перед персоналом организации		за 2019 г. ¹	-	701 066	-	(701 072)	(-	-
		за 2018 г. ²	-	683 848	-	(683 842)	(	-	6
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		за 2019 г. ¹	-	182 369	7	(182 376)	(-	-
		за 2018 г. ²	-	174 950	11	(174 961)	(-	-
задолженность по налогам и сборам		за 2019 г. ¹	292 034	21 209 952	42 048	(21 291 211)	(	-	252 823
		за 2018 г. ²	107 296	3 421 900	7	(3 237 169)	(	-	292 034
авансы полученные		за 2019 г. ¹	1 128 667	6 435 908	-	(6 553 733)	(	(10)	1 010 832
		за 2018 г. ²	1 165 990	3 814 353	-	(3 851 671)	(	(5)	1 128 667
задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов		за 2019 г. ¹	11 628 418	6 053 000	-	(145 989)	(	-	17 535 429
		за 2018 г. ²	5 628 418	6 000 000	-	-	(	-	11 628 418

кроме кредиторов	за 2019 г. ¹	8 337 067	2 623 037	-	(712 861)	(795)	-	10 246 448
	за 2018 г. ²	7 129 077	1 659 953	-	(451 957)	(6)	-	8 337 067
Итого	за 2019 г. ¹	60 521 895	105 635 571	42 055	(59 906 306)	(936)	x	88 492 735
	за 2018 г. ²	50 327 796	75 839 576	18	(43 620 735)	(234)	x	60 521 895

тыс. руб.

Прочие краткосрочные обязательства

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец года
				поступление		погашение	выбыло	перевод из долгосрочную в краткосрочную задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) ³	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления ⁴					описание на финансовый результат^{5}	6
1	2	3	4	5	6	6			
средства дольщиков		за 2019 г. ¹	45 726 922	7 336 836	-	(46 176 245)	()	17 799 544	24 687 057
		за 2018 г. ²	53 802 047	19 843 684	-	(49 943 335)	()	22 024 526	45 726 922
Итого	5575	за 2019 г. ¹	45 726 922	7 336 836	-	(46 176 245)	()	17 799 544	24 687 057
	5576	за 2018 г. ²	53 802 047	19 843 684	-	(49 943 335)	()	22 024 526	45 726 922

3.5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2019 г. ⁴	На 31 декабря 2017 г. ⁵
Всего	5580	11 482 429	2 628 418
в т.ч.:			
задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов		11 482 429	2 628 418

По состоянию на 31.12.2019г. задолженность перед участниками (учредителями) по выплате дохода (60 дней со дня принятия решения) составляет 11 482 429 тыс.руб. Из них: 91 тыс. руб. погашена 17.01.2020г., 2 022 385 тыс. руб. подлежат восстановлению 29.02.2020г. в составе нераспределенной прибыли Общества, в связи с истечением срока давности, как неустраиваемые дивиденды.

3.5.5. Заёмные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организации привлекает заёмные средства.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец года		
			Поступление	Курсовая разница (положительная "+", отрицательная - "+")	Возвращено	Итого	В т.ч. краткосрочные	В т.ч. долгосрочные
1	2	3	4	5	6	7	8	
Всего заёмных средств	5590	10 680 000	1 305 509	-	(4 000 000)	7 985 509	7 985 509	
в т.ч.								
Займы полученные	5591	-	-	()	-	-	-	
Кредиты полученные	5592	10 680 000	1 305 509	-	(4 000 000)	7 985 509	7 985 509	
Займы полученные по условиям договоров	5594	4 320 000	10 000 000	-	(1 305 509)	13 014 491	11 694 491	
Кредиты, недополученные по сравнению с условиями кредитного договора		4 320 000	10 000 000	-	(1 305 509)	13 014 491	11 694 491	
Итого		10 680 000	1 305 509	-	(4 000 000)	7 985 509	7 985 509	
Итого		10 680 000	1 305 509	-	(4 000 000)	7 985 509	7 985 509	
Итого		4 320 000	10 000 000	-	(1 305 509)	13 014 491	11 694 491	
Итого		4 320 000	10 000 000	-	(1 305 509)	13 014 491	11 694 491	

тыс. руб.

Финансирование хозяйственной деятельности организации осуществляется также путём эмиссии векселей и облигаций.

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Изменения за период		Итого	Остаток на конец года	
			Поступление	Курсовая разница (положительная "++", отрицательная "--")		Выдано	В т.ч. краткосрочные долги
Выданные векселя,	5495	15	210 491	-	(210 506)	-	-
в т.ч.							
прочие		15	210 491	-	(210 506)	-	-

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 "-") и корректировки	Учтено, в т.ч. зачёт	Остаток на конец года
Проценты по кредитам	5498	29 067	606 758	69 201	-	(687 230)	17 796
ИТОГО проценты к уплате:	5499	29 067	606 758	69 201	-	(687 230)	17 796

3.6. Доходы и расходы

3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

В Обществе применяется методология начисления выручки при наличии условий для ее признания в соответствии с Положением по бухгалтерскому учёту «Доходы организации» (ПБУ 9/99) и учетной политикой.

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2019 г. 1		2018 г.	Изменение	Комментарий к изменению
Реализация жилых помещений	5601	5 809 470	3 067 304	2 742 166	Рост связан с увеличением продажной стоимости и объемом продаж жилых помещений по договорам купли-продажи.	
Реализация нежилых помещений	5602	1 624 672	1 885 260	- 260 588	Незначительное снижение связано с уменьшением объема продаж нежилых помещений в рамках сделок по договорам купли-продажи.	
Вознаграждение застройщика по произведенным помещениям	5603	629 100	927 886	- 298 786	Снижение связано с объемом передач помещений производственного назначения, в рамках сделок по договорам долевого участия.	
Вознаграждение застройщика по произведенным помещениям	5604	14 801 224	13 992 414	808 810	Рост связан с увеличением продажной стоимости и объемом передач помещений производственного назначения в рамках сделок по договорам долевого участия.	
Затраты на строительство (средства долевыми, направленные на цели 214-ФЗ)	5605	30 620 101	34 856 015	- 4 235 914	Незначительное снижение связано с уменьшением объема передач объектов недвижимости в рамках сделок по договорам долевого участия.	
Услуги по сопровождению сделки	5606	40	3 040	- 3 000		
Итого:	5609	53 484 607	54 731 919	- 1 247 312		

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". Расходы на продажу". Управленческие расходы учитываются на сч. 26 "Общехозяйственные расходы (подлежащие распределению)" без распределения по объектам строительства. По завершении расчетного периода (месяца) расходы, накопленные на сч. 26 распределяются пропорционально затратам на строительство, учтенным на сч. 08.33.1 (распределение на сч. 08.33.2), 08.33.3, 08.33.4 (распределение на сч. 08.33.4).

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2019 г. ¹	2018 г.	Изменение	Комментарий к изменению
Материальные затраты	5610	27 967	130 085	- 102 118	Изменения связаны с уменьшением использования давальческого сырья в 2019г.
Стоимость реализованных товаров	5611	181 955	2 144	179 811	В 2019г. было реализовано больше приобретенных объектов недвижимости по сравнению с 2018г.
Расходы на оплату труда	5620	686 044	670 232	15 812	Рост расходов на оплату труда связан с индексацией заработной платы 01.10.2019г.
Отчисления на социальные нужды	5630	177 124	170 532	6 592	Рост расходов на оплату труда связан с индексацией заработной платы 01.10.2019г.
Амортизация	5640	64 259	69 695	- 5 436	Изменения незначительны, связаны с окончанием срока полезного использования объектов основных средств в 2019г.
Прочие затраты	5650	33 506 491	36 645 461	- 3 138 970	
Итого по элементам	5660	34 643 840	37 688 149	- 3 044 309	
Изменение остатков (прирост (-), уменьшение (+): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	3 975 508	3 975 508	- 3 975 508	
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	38 619 348	41 663 657	- 7 019 817	

3.6.3. Прочие доходы

Информация об экологической деятельности и затратах на мероприятия природоохранного назначения.

В отчетном году организация не осуществляла существенные мероприятия природоохранного назначения.

3.6.3. Прочие доходы

Наименование показателя	Код	2019 г. ¹	2018 г. ²
Доходы от участия в других организациях	5691	-	891 496
Проценты к получению	5692	1 237 178	854 430
Арендная плата к получению		190 590	148 627
Восстановление резервов		118 836	427 887
Излишки, выявленные при инвентаризации		5 043	9 355
Поступления от продажи основных средств		2 518	1 049 306
Поступления от выбытия прочих активов, в т.ч. паев в ГСК		831 772	1 235 877
Доходы по завершенным объектам		80 350	184 594
Доход от продажи финансовых вложений, за искл. паев в ГСК		-	935 663
Суммы списания кредиторской задолженности		936	234
Штрафы, пени, неустойки, возмещение убытков		77 874	3 047
Иные поступления		1 155	377
Прибыль прошлых лет		125 661	16 768
Итого:	5690	2 671 913	5 757 661

3.6.4. Прочие расходы		тыс. руб.	
Наименование показателя	Код	2019 г. 1	2018 г. 2
Стоимость проданных (списанных) основных средств		1 719	941 557
Выбытие прочих активов, в т.ч. плав в ГСК		548 230	1 022 848
Стоимость проданных (списанных) материалов		437	717
Стоимость проданных (списанных, погашенных) финансовых вложений, за искл. плав в ГСК		-	1 825 920
Налоги		228 202	76 763
Проценты к уплате	5693	606 758	971 677
Штрафы, пени, неустойки		1 025	6 472
Суммы списания дебиторской задолженности		20	148
Начисления резервов		144 546	107 810
Расходы по завершению объектов		599 680	664 900
По оплате банковских услуг		46 163	27 698
Убытки прошлых лет		169 618	74 907
Прочие расходы		100 028	101 740
Госпошлина		33 246	50 400
Благотворительность		69 990	169 595
Итого:	5695	2 549 662	6 043 152

Суммы списанной дебиторской задолженности учитываются за балансом в течение пяти лет с момента списания, за исключением ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

3.7. Оценочные обязательства		тыс. руб.	
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г. 4	На 31 декабря 2017 г. 5
Всего		5 057	17 449

3.7. Оценочные обязательства		тыс. руб.				
Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Призвано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток от на конец года
Оценочные обязательства	5700	124 957	237 899	(239 861)	(6 980)	116 015
в т.ч.:						
резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	18 492	70 016	(72 376)	-	16 132
резерв по незавершенным судебным делам	5704	31 607	104 054	(101 847)	-	33 814
резерв предстоящих расходов		74 858	63 829	(65 638)	(6 980)	66 069

Существенные обязательства по незавершённым судебным делам, по которым более вероятно, чем нет, что суд подтвердит требование истца.

Тыс. руб.

Истец	Дата иска	Предмет иска	Сумма иска, тыс. руб.	Предполагаемый срок исполнения	Резерв на начало периода	Начислен резерв за отчётный год	Положен резерв (-) в т.ч.:		Резерв на конец периода	Вероятность выигрыша организацией в. %	Дополнительная информация, в т.ч. о встречных исках
							в связи с выигрышем	в связи с проигрышем			
Гузова Л.А.	26.10.18	о взыскании денежных средств, неустойки за нарушение срока устранения недостатков объекта, процентов за пользование денежными средствами, процентов за нарушение срока возврата денежных средств, компенсации морального вреда, штрафа	24 964	2 квартал 2019г.	24 964	-	(24 964)	-	-	51%	Истцу в иске отказано. Истец подал апелляционную жалобу, Ответчиком заявлено ходатайство о проведении дополнительной экспертизы. Рассмотрение дела отложено на 26.02.2020г. для подготовки Истцом позиции по ходатайству.
Лисанский Ф.И.	14.11.18	о взыскании неустойки по ПДКП за нарушение срока передачи квартиры, морального вреда, штрафа	6 642	2 квартал 2019г.	6 642	-	(6 642)	-	-	-	Истцу в иске отказано. Апелляционная жалоба истца не удовлетворена.
Ушаков А.В.	25.07.19	о взыскании неустойки за нарушение срока передачи квартиры	1 458	1 квартал 2020г.	-	1 474	-	-	1 474	49%	Иск принят АС СПб и ЛО. Ответчиком приобщен отзыв к материалам дела. Суд обязал представить Ответчика план с просамами. Заседание назначено на 05.02.2020г.

Печников А.С.	24.05.19	о взыскании неустойки за нарушение срока передачи квартиры	1 222	1 квартал 2020г.	-	492	-	492	492	49%	Судебное заседание назначено на 07.02.2020г.
Миронов А.Ю.	25.10.19	о признании недействительным одностороннего акта приема-передачи квартиры, взыскание неустойки за нарушение сроков передачи, морального вреда, штрафа	1 926	1 квартал 2020г.	-	1 926	-	1 926	1 926	49%	Судебное заседание назначено на 13.01.20, отложено до 11.02.20
Тыкина И.В.	18.10.19	о признании недействительным одностороннего акта приема-передачи квартиры, взыскание неустойки за нарушение сроков передачи, морального вреда, штрафа	1 460	1 квартал 2020г.	-	1 460	-	1 460	1 460	49%	Ответчиком подан встречный иск о взыскании неустойки за просрочку оплаты. Рассмотрение дела отложено на 11.03.2020.

ТУ Росимуществва в СПб	27.11.19	о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений об обременении земельного участка №78:31:0001210:4749 по адресу: СПб, ул. Паранная д. 1-3.	26 197	2 квартал 2020г.	-	26 197	-	26 197	49%	Судом отказано в обеспечении иска. Дело будет рассматриваться в АС СПб и ЛЮ
Гайдуков С.В.	18.11.19	об уменьшении покупной стоимости квартиры, морального вреда, штрафа	1 242	1 квартал 2020г.	-	1 242	-	1 242	49%	Ответчиком заявлено ходатайство о проведении экспертизы. Ходатайство судом удовлетворено, назначено проведение экспертизы. Производство по делу приостановлено.
Стрижаская Н.А.	26.08.19	о взыскании неустойки, морального вреда	1 022	2 квартал 2020г.	-	1 022	-	1 022	49%	Судебное заседание отложено на 17.02.20
ИТОГО:	x	x	66 133	x	31 607	33 813	(31 606)	33 814	x	x

3.8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	тыс. руб.				Срок действия обязательства на отчетную дату
		На 31 декабря 2019 г. ¹	На 31 декабря 2018 г. ²	На 31 декабря 2017 г. ⁵		
Полученные - всего	5800	102 394	112 056	119 395		
в т.ч. (внд)						
полученные поручительства		102 394	112 056	119 395		
Выданные - всего	5810	39 598 272	58 989 681	45 049 660		
в т.ч. (внд)						
выданные поручительства		39 404 820	58 796 229	44 856 208		
в т.ч. <i>«Существенные»</i>						
Общество отвечает перед Банком ВТБ (ПАО) по обязательствам служащих должников:		-	171	1 338		
ООО "ЛСР"		-	171	1 338	31.10.2019	
Строительство-СЗ ⁶		-				

Общество отвечает перед АО "Россельхозбанк" по обязательствам следующих должников:	28 901 824	35 938 273	22 208 436	
АО "СКВ СПб"	-	-	-	21.04.2018
ПАО "Группа ЛСР"	10 025 474	5 218 726	-	25.03.2021
АО «ЛСР. Недвижимость-М»	-	10 026 370	10 028 630	23.03.2020
ООО "ЛСР. Объект-М"	-	-	6 014 719	13.12.2019
ООО "ЛСР. Объект-М"	-	-	2 355 765	12.12.2019
ООО "ЛСР. Объект-М"	3 442 824	1 900 212	-	12.11.2021
ООО "ЛСР. Объект-М"	3 007 911	3 007 911	-	25.03.2021
ООО "ЛСР. Объект-М"	-	3 359 439	-	10.12.2021
ООО "ЛСР. Объект-М"	5 014 089	5 014 089	-	13.12.2021
АО "СКВ СПб"	-	-	1 002 453	10.12.2019
АО «ЛСР. Недвижимость-М»	-	-	902 208	23.03.2020
АО «ЛСР. Недвижимость-М»	3 300 000	3 300 000	-	29.10.2021
АО «ЛСР. Недвижимость-М»	1 303 636	1 303 636	-	24.06.2022
АО «ЛСР. Недвижимость-М»	2 807 890	2 807 890	1 904 661	10.12.2019
Общество отвечает перед ПАО Сбербанк по обязательствам следующих должников:	3 494 916	11 415 766	9 909 245	
ПАО "Группа ЛСР"	2 504 942	7 418 468	-	31.08.2021
ПАО "Группа ЛСР"	-	3 007 324	3 002 170	25.09.2019
ООО "ЛСР. Стеновые"	989 974	989 974	990 272	13.03.2023
ООО "ЛСР-Строй"	-	-	3 283 027	10.11.2018
Общество отвечает перед АО "АЛЬФА-БАНК" по обязательствам следующих должников:	-	-	2 989 784	
ПАО "Группа ЛСР"	-	-	-	31.12.2021
Общество отвечает перед ПАО «Банк «Санкт-Петербург» по обязательствам следующих должников:	-	200 000	-	
ПАО "Группа ЛСР"	-	200 000	-	27.12.2019

Общество отвечает перед ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК" по обязательствам следующих должников:	7 008 080	7 009 806	7 009 806	26.05.2023
ПАО "Грунта ЛСР"	7 008 080	7 009 806	7 009 806	
Общество отвечает перед ПАО "МТС-Банк" по обязательствам следующих должников:	-	230 329	1 664 555	
ПАО "Грунта ЛСР"	-	-	1 001 544	12.05.2023
ПАО "Грунта ЛСР"	-	230 329	663 011	01.06.2023
Общество отвечает перед ПАО АКБ "Связь-Банк" по обязательствам следующих должников:	-	4 001 884	1 073 044	
ПАО "Грунта ЛСР"	-	4 001 884	1 073 044	16.12.2019
основные средства, переданные под залог	193 452	193 452	193 452	
в т.ч. существующие:				
Общество отвечает перед АО "Россельхозбанк" по обязательствам следующих должников: АО "ЛСР.Недвижимость-М, а также в обеспечении кредитных обязательств Общества (залог земельных помещений, СПб, ул. Кирочная, д. 39, лит.А)	193 452	193 452	193 452	23.03.2020
залог прочих активов (земельные участки, здания и строения на них)	4 621 274	4 621 274	7 128 139	
Общество отвечает перед АО "Россельхозбанк" по обязательствам следующих должников:	4 621 274	4 621 274	4 621 274	

АО "ЛСР. Недвижимость-М, а также в обеспечении кредитных обязательств Общества (заяог земельных участков)	4 621 274	4 621 274	4 621 274	25.09.2020, 25.03.2021
Общество отвечает перед следующими физическими и юридическими лицами (продавцами земельных участков и объектов недвижимости на них) по своим обязательствам до полной оплаты	-	-	2 506 865	
АО "Терра Нова" (Земельные участки, СПб, Невская Губа, участок 12, уч.13, уч.15)	-	-	2 506 865	08.06.2019

* - в связи с досрочным погашением кредитов ООО "ЛСР. Объект-М" и АО "Россельхозбанк", поручительства в размере 3 008 453 тыс. руб. прекращают свое действие 20.01.20г.

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:

2 997 502 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 налоговых разниц, активов и обязательств за период.

Наименование показателя	Код	2019 г., тыс. руб.		2018 г., тыс. руб.	
		Разницы	Активы / обязательства	Разницы	Активы / обязательства
1	2	3	4	5	6
Постоянные налоговые разницы и ПНО (ПНА) за период	51001	(285 279)	(57 056)	(386 829)	(75 443)
Временные налогооблагаемые налоговые разницы и ОНО за период	51002	(171 095)	(34 219)	2 186 381	426 408
Временные вычитаемые налоговые разницы и ОНА за период	51003	481 252	96 250	(2 376 169)	(463 422)

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

В 2018г. Общество применяло пониженную ставку по налогу на прибыль.

В настоящем разделе раскрывается состав строки 1180 «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса. Раскрывается стоимость объектов (групп объектов), составляющая не менее 5% суммы по указанной строке.

Раскрытие отложенных налоговых активов (ОНА)

тыс. руб.

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНА	Код	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Налоговый убыток по данным налоговой декларации, подлежащий переносу на будущее, по ст 283 НК РФ	1	-	-	-
Убыток от реализации амортизируемого имущества	2	11 610	11 639	12 272
Основные средства кроме лизинга (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	3	450	618	686
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	4	20	100	388
Доходные вложения в материальные ценности	5	2	498	511
Незавершённое производство и готовая продукция	6	7 205	7 811	8 229
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	7	15 494	7 721	41 558
Материальные ценности, кроме спецодежды	8	143 153	50 805	494 366
Резерв на предстоящую оплату отпусков	9	3 226	3 607	3 272
ИТОГО:	51010	181 160	82 799	561 282

В настоящем разделе раскрывается состав строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса. Раскрывается стоимость объектов (групп объектов), составляющая не менее 5% суммы по указанной строке.

Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)

тыс. руб.

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНО	Код	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Основные средства кроме лизингового имущества (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	1	769	995	1 097
Доходные вложения в материальные ценности (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	2	-	24	25
Незавершённое производство и готовая продукция	3	28 958	26 767	22 483
Спецодежда	4	-	-	6
Материальные ценности, кроме спецодежды	5	78 139	43 768	488 401
Резервы предстоящих расходов прочие (в т.ч. сезонные работы)	6	-	263	289
ИТОГО:	51020	107 866	71 817	512 301

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	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Уставный капитал	51101	6 770 551	6 770 551	6 770 551
Чистые активы	51102	34 106 529	28 243 891	24 030 576

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, %	
			31.12.2019	
1.	ПАО "Группа ЛСР"	материнская компания		99,9985%
2.	Молчанов Андрей Юрьевич	бенефициарный владелец		50,33%

Таблица 6.1.2. Финансовые вложения в контролирующие лица

Показатель	Связанная сторона	31.12.2019	31.12.2018
		тыс. руб.	тыс. руб.
Займы выданные	ПАО "Группа ЛСР"	-	397 000
	ИТОГО:	-	397 000

Таблица 6.1.3. Доходы от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2019 г.	2018 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Проценты к получению	ПАО "Группа ЛСР"	8 680	98 653
	ИТОГО:	8 680	98 653

Таблица 6.1.4. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2019 г.	2018 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	744 596	437 500
	ИТОГО:	744 596	437 500
Проценты к уплате в составе прочих расходов	ПАО "Группа ЛСР"	-	3 258
	ИТОГО:	-	3 258

Таблица 6.1.5. Поручительства

Показатель	Связанная сторона	31.12.2019	31.12.2018
		тыс. руб.	тыс. руб.
Поручительства выданные третьим лицам за связанную сторону	ПАО "Группа ЛСР"	19 538 497	27 086 536
	ИТОГО:	19 538 497	27 086 536

Таблица 6.1.6. Распределение прибыли между участниками

Показатель	Связанная сторона	2019 г.	2018 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Объявленные дивиденды (доля прибыли к распределению между контролирующими лицами)	ПАО "Группа ЛСР"	6 052 909	5 999 910
	ИТОГО:	6 052 909	5 999 910

Таблица 6.1.7. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2019	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2018
		тыс. руб.			тыс. руб.
Дивиденды	ПАО "Группа ЛСР"	17 535 152	-	17 535 152	11 628 168
Приобретение товаров, работ, услуг		459	-	459	-
	ИТОГО:	17 535 611	-	17 535 611	11 628 168

Таблица 6.1.8. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2019	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2018
		тыс. руб.			тыс. руб.
Проценты к уплате в составе прочих расходов	ПАО "Группа ЛСР"	-	-	-	137 246
	ИТОГО:	-	-	-	137 246

6.2. Лица, контролируемые организацией

По состоянию на 31.12.2019г. у Общества нет контролируемых организаций.

6.3. Лица, входящие в Группу ЛСР

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

Все предприятия, входящие в состав Группы ЛСР, являются связанными (п.7 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах») как лица, контролируемые одним и тем же лицом (ПАО «Группа ЛСР»). В настоящем разделе раскрываются информация о связанных сторонах, входящих в состав Группы ЛСР, кроме информации, отражённой в Разделах 6.1 и 6.2.

Таблица 6.3.1. Предприятия Группы ЛСР

№	Связанная сторона
1	АО "СКВ СПб"
2	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"
3	АО "А Плюс Естейт"
4	ООО "ЛСР"
5	АО "ЛСР. Базовые"
6	ООО "ЛСР-Строй"
7	ООО "ЛСР. Стеновые"
8	ООО "Смольный Квартал"
9	АО "Стройкорпорация"
10	ООО "ЛСР. Объект-М"
11	АО "ЛСР. Недвижимость-М"

Таблица 6.3.2. Доходы от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2019 г. тыс. руб.	2018 г. тыс. руб.
Выручка (без НДС)	АО "А Плюс Естейт"	65 828	6 870
	ИТОГО:	65 828	6 870
Прочие доходы	АО "СКВ СПб"	2 546	2 603
	ООО "ЛСР"	-	197
	ООО "ЛСР. Стеновые"	-	4 848
	ООО "ЛСР-Строй"	11 413	11 554
	ООО "Смольный Квартал"	-	8
	ИТОГО:	13 959	19 210

Таблица 6.3.3. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2019 г. тыс. руб.	2019 г.		2018 г. тыс. руб.
			Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "СКВ СПб"	4	-	4	192
	ООО "ЛСР"	180 347	-	180 347	563 672
	АО "А Плюс Естейт"	56 868	-	56 868	53 723
	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	14 697 569	-	14 697 569	14 847 666
	АО "ЛСР. Базовые"	134	-	134	1 560 770
	ООО "ЛСР. Стеновые"	456	-	456	156 028
	ИТОГО:	14 935 378	-	14 935 378	17 182 051
Приобретение материальных внеоборотных активов	АО "СКВ СПб"	14	-	14	153
	ИТОГО:	14	-	14	153
Прочие расходы	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	4 098	-	4 098	294
	ООО "ЛСР"	5	-	5	-
	АО "А Плюс Естейт"	15 030	-	15 030	13 910
	АО "ЛСР. Базовые"	2 978	-	2 978	-
	ИТОГО:	22 111	-	22 111	14 204

Таблица 6.3.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2019	Долгосрочная	Краткосрочная	31.12.2018
		тыс. руб.	часть (>365 дней)	часть (<365 дней)	тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	АО "СКВ СПб"	254	-	254	249
	ООО "ЛСР"	-	-	-	233
	ООО "ЛСР-Строй"	-	-	-	31
	ИТОГО:	254	-	254	513
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	56 000	-	56 000	686 156
	ИТОГО:	56 000	-	56 000	686 156
Приобретение материальных внеоборотных активов	АО "Стройкорпорация"	1 153 201	-	1 153 201	757 181
	ИТОГО:	1 153 201	-	1 153 201	757 181
Прочие расходы	АО "ЛСР. Базовые" (возмещение затрат по договорам подряда)	37	-	37	114
	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ" (возмещение затрат по договорам подряда)	8 565	-	8 565	7 791
	ООО "ЛСР. Стеновые" (возмещение затрат по договорам подряда)	-	-	-	2 636
	ИТОГО:	8 602	-	8 602	10 541

Таблица 6.3.5. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2019	Долгосрочная	Краткосрочная	31.12.2018
		тыс. руб.	часть (>365 дней)	часть (<365 дней)	тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР-Строй"	1 100	-	1 100	1 100
	ИТОГО:	1 100	-	1 100	1 100
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	7 826	-	7 826	953
	АО "А Плюс Естейт"	2 713	-	2 713	2 392
	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	2 443 566	-	2 443 566	948 082
	АО "ЛСР. Базовые"	-	-	-	173 854
	ООО "ЛСР. Стеновые"	61	-	61	-
	ИТОГО:	2 454 166	-	2 454 166	1 125 281
	Приобретение финансовых вложений	ООО "Смольный Квартал"	3 103 041	-	3 103 041	3 770 373
ИТОГО:	3 103 041	-	3 103 041	3 770 373	
Дивиденды	АО "СКВ СПб"	30	-	30	64
	ООО "ЛСР"	246	-	246	186
	ИТОГО:	276	-	276	250

Таблица 6.3.6. Распределение прибыли между участниками

Показатель	Связанная сторона	2019 г.	2018 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Объявленные дивиденды (доля прибыли к распределению между контролирующими лицами)	АО "СКВ СПб"	30	30
	ООО "ЛСР"	61	60
	ИТОГО:	91	90

Таблица 6.3.7. Поручительства

Показатель	Связанная сторона	31.12.2019 тыс. руб.	31.12.2018 тыс. руб.
Поручительства выданные	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	-	171
	ООО "ЛСР. Объект-М"*	11 464 824	13 281 652
	АО "ЛСР. Недвижимость-М"	7 411 526	17 437 895
	ООО "ЛСР. Стеновые"	989 975	989 975

	АО "ЛСР. Недвижимость-М" (залог, зем. участков и объектов недвижимости)	4 814 726	4 814 726
	ИТОГО:	24 681 051	36 524 419

*- в связи с досрочным погашением кредитов ООО "ЛСР. Объект-М" в АО "Россельхозбанк", поручительства в размере 3 008 453 тыс. руб. прекращают свое действие 20.01.2020г.

6.4. Связанные стороны через акционеров

В настоящем разделе раскрывается информация о связанных сторонах, контролируемых теми же лицами, которые контролируют ПАО «Группа ЛСР».

Таблица 6.4.1. Связанные стороны через акционеров Группы ЛСР

№	Связанная сторона	Характер отношений
1	ООО "СКВ СПб"	связанная сторона, период 01.01.2019 - 01.07.2019
2	ООО "УК "Комфорт Сервис"	связанная сторона, период 01.01.2019 - 01.07.2019
3	ООО "Вертикаль"	связанная сторона
4	ООО "УК "Эталон Сервис"	связанная сторона, период 01.01.2019 - 01.07.2019

Таблица 6.4.2. Доходы от лиц, связанных через акционеров Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2019 г. тыс. руб.	2018 г. тыс. руб.
Прочие доходы	ООО "Вертикаль"	8 164	16 831
	ООО "УК "Комфорт Сервис"	-	232
	ИТОГО:	8 164	17 063

Таблица 6.4.3. Расходы и закупки от лиц, связанных через акционеров Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2019 г. тыс. руб.	2018 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "СКВ СПб"	4 812	2 273
	ООО "УК "Комфорт Сервис"	4 909	2 051
	ООО "УК "Эталон Сервис"	2 199	1 355
	ИТОГО:	11 920	5 679
Прочие расходы	ООО "СКВ СПб"	8 881	8 385
	ООО "УК "Комфорт Сервис"	7 125	13 468
	ООО "УК "Эталон Сервис"	3 433	3 758
	ИТОГО:	19 439	25 611

Таблица 6.4.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2019	Долгосрочная	Краткосрочная	31.12.2018
		тыс. руб.	часть (>365 дней)	часть (<365 дней)	тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	ООО "Вертикаль"	8 860	2 781	6 079	15 161
	ИТОГО:	8 860	2 781	6 079	15 161

6.5. Основной управленческий персонал

Под основным управленческим персоналом организации понимаются генеральный директор, его заместители, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации.

Таблица 6.5. Основной управленческий персонал

№	Основной управленческий персонал	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения	59 381
	ВСЕГО:	59 381

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:

1. Финансовые риски:

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.

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).

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.

2. Иные виды рисков:

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.

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 перебоими в транспортном сообщении и т.п.

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 споре и т.п.

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.

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). Руководство Общества не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Общества между займами с фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов, Руководство решает вопрос о том, какая ставка процента - фиксированная или переменная - будет более выгодной для Общества на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, на основе собственных профессиональных суждений.

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.

1.2.1. Торговая дебиторская задолженность

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

Наименование показателя	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2019	на 31.12.2018
Внутренние продажи (в пределах РФ)	671 424	1 717 716

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

В тыс.руб.	на 31.12.2019	Обесценение на 31.12.2019	на 31.12.2018	Обесценение на 31.12.2018
Непросроченная	29 119 830	-	22 325 363	-
Просроченная свыше 180 дней	79 568	79 568	95 337	95 337
	29 199 398	79 568	22 420 700	95 337

Убыток от обесценения на 31 декабря 2019 года относится к нескольким покупателям, которые не могут погасить свою задолженность ввиду ухудшения финансового положения и неплатежеспособности этих покупателей.

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 составила 9 401 тыс.руб.

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

Наименование показателя	Изменение суммы резерва (тыс. руб.)	
	за 2019 год	за 2018 год
Баланс на начало периода	95 337	208 650
Увеличение резерва за период	40 491	58 035
Уменьшение резерва за счет списания долга	1 260	5 039
Восстановление резерва (погашение долгов)	55 000	166 309
Баланс на конец периода	79 568	95 337

1.2.2. Финансовые вложения

Общество не осуществляет вложения в котированные на рынке ценные бумаги.

Общество контролирует кредитные риски в том числе путем проверки финансовых вложений на обесценение. Общество не считает, что кто-либо из контрагентов может не выполнить своих обязательств по выплате доходов.

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

Наименование финансового актива	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2019	на 31.12.2018
Акции и доли в уставном капитале	-	0
Займы и приобретенная дебиторская задолженность	-	397 000
Депозиты	-	0
	-	397 000

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.

Ниже представлена информация на отчетную дату о договорных сроках погашения финансовых обязательств, исключая ожидаемые процентные платежи и исключая влияние соглашений о зачете. В отношении потока денежных средств, включенных в анализ ниже, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

В тыс. руб.	По договору	Менее одного года	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Обесцененные банковские кредиты:					
	7 985 509	7 985 509	-	-	7 985 509
Кредиторская задолженность					
		32 617 772	2 289 657	-	34 907 429
		32 617 772	2 289 657	-	42 892 938

Показатели финансовой отчетности Общества, наиболее подверженные изменению в результате влияния финансовых рисков. Финансовые риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности:

Финансовый риск	Показатели финансовой отчетности и характер их изменения	Вероятность наступления
Инфляционный риск	Изменение цены продаж продукции Общества и стоимости произведённого: влияние на выручку, себестоимость и чистую прибыль.	Низкая
Риск роста процентных ставок	Рост расходов на обслуживание заемных средств: влияние на чистую прибыль.	Низкая

2.1. ПРАВОВЫЕ РИСКИ

2.1.1. Риски, связанные с изменением законодательства

• с изменением налогового законодательства:

Налоговая политика в отношении деятельности, осуществляемой Обществом в Российской Федерации, по мнению Общества, характеризуется стабильностью и последовательным внедрением налоговых преференций для всех участников рынка. Общество не имеет просроченной задолженности по налогам и сборам в бюджеты всех уровней.

Общество не обладает информацией об изменении налогового законодательства, способного оказать существенное влияние на основную хозяйственную деятельность Общества в следующем налоговом периоде.

Принимая во внимание указанные 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 2019 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.

2.1.2. Риски, связанные с деятельностью Общества

• с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество:

По состоянию на 31.12.2019 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, определенным исходя из условий обеспечения и фактического остатка задолженности по обязательствам третьих лиц, составляет 44 219 547 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2019г. 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.

2.2. Страновые и региональные риски

Общество ведет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

По мнению Общества, риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и регионе присутствия, заключаются в том, что резкое изменение политической и экономической ситуации могут привести к ухудшению положения всей национальной экономики и, тем самым, привести к ухудшению финансового положения всех субъектов предпринимательской деятельности, включая Общество.

Поскольку Общество не ведет свою предпринимательскую деятельность за границей, а импортные товары, работы и услуги не составляют значительной доли в себестоимости продукции Общества, постольку отсутствуют и риски, характерные для компаний, ориентированных на экспорт (импорт).

Регион, в котором Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, не является удаленным и труднодоступным. Влияние указанных рисков на деятельность Общества применительно к Российской Федерации и региону его деятельности оценивается как незначительное.

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 сохранять доверие покупателей и заказчиков к Обществу.

8. Условные обязательства и условные активы

8.1. Условные обязательства по незавершённым судебным делам.

В настоящем разделе раскрываются существенные обязательства по незавершённым судебным делам, по которым более вероятно, чем нет, что суд отклонит требования истца к организации.

№	Истец	Дата иска	Предмет иска	Сумма иска, тыс. руб.	Предполагаемый срок исполнения	Вероятность выигрыша организации в %	Дополнительная информация, в т.ч. о встречных исках
1	Гузова Л.А.	26.10.2018г.	о взыскании денежных средств, неустойки за нарушение срока устранения недостатков объекта, процентов за пользование денежными средствами, процентов за нарушение срока возврата денежных средств, компенсации морального вреда, штрафа	45 000	1 кв. 2020г.	51%	в иске отказано, Истцом подана апелляционная жалоба
2	ГУП ТЭК СПб	24.04.2019г.	о взыскании неустойки за просрочку исполнения обязательств по договору	213 716	2 кв. 2020г.	51%	в иске отказано, Истцом подана апелляционная жалоба
3	ЗАО "Племенной завод "Ручьи"	22.07.2018г.	иск о взыскании убытков в связи с проложением через ЗУ сети магистрального трубопровода и канализации для функционирования ЖК.	146 574	07.03.2020г.	51%	в иске отказано, срок подачи апелляционной жалобы Истцом до 07.03.2020г.
4	Ильяшенко Г.А.	18.03.2019г.	о взыскании морального вреда, штрафа по закону о защите прав потребителей	1 000	2 кв. 2020г.	51%	в иске отказано, Истцом подана апелляционная жалоба
5	Трошина Н.С.	17.06.2019г.	о взыскании ущерба, морального вреда	1 300	2 кв. 2020г.	51%	суд назначил проведение судебной строительно-технической экспертизы, рассмотрение дела приостановлено
6	Карпова В.А.	28.03.2019г.	о взыскании ущерба, морального вреда, штрафа	6 077	1 кв. 2020г.	51%	
7	Карпова В.А.	12.12.2019г.	о взыскании уплаченных денежных средств по договору, морального вреда, штрафа	3 700	1 кв. 2020г.	51%	

8.2. Условные активы по незавершённым судебным делам.

В настоящем разделе раскрываются существенные обязательства по незавершённым судебным делам, по которым более вероятно, чем нет, что суд удовлетворит требования организации к ответчику.

№	Ответчик	Дата иска	Предмет иска	Сумма иска, тыс. руб.	Предполагаемый срок исполнения	Вероятность выигрыша организации в %	Дополнительная информация, в т.ч. о встречных исках
1	ООО "ВИК"	03.06.2019г.	исковое заявление о взыскании задолженности	19 790	1 кв.2020г.	51%	
2	АО «Санкт-Петербургские электрические сети»	04.09.2019г.	исковое заявление о взыскании неосновательного обогащения	36 247	1 кв.2020г.	51%	
3	ООО "Аврора Восток"	24.07.2019г.	исковое заявление о взыскании задолженности и неустойки	7 520	1 кв.2020г.	51%	

9. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

В 2019г. не выявлено существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном году.

10. События после отчетной даты

В январе 2020 г. Общество досрочно погасило кредиты, полученные в 2017 - 2019г., со сроком погашения 06.12.2021г., 22.04.2022г. в размере 2 305 509 тыс. руб., соответственно, данная задолженность отражена в отчетности в составе краткосрочных обязательств, иных существенных событий после отчетной даты, требующих корректировок либо раскрытий нет.

11. Информация по прекращаемой деятельности

Общество не имеет никаких планов или намерений прекращения деятельности.

12. Изменение оценочных значений

Изменение резерва под обесценение товарно-материальных ценностей составило: (15 728) тыс.руб.

Изменение резерва по сомнительным долгам составило: (15 769) тыс. руб.

13. Участие в совместной деятельности

В отчетном году у Общества действует договор доверительного управления №ЛСР/1 от 20.12.2016г. с ООО "Стиль" (доверительный управляющий), объектом доверительного управления являются паи в гаражно-строительных кооперативах.

Руководитель



(подпись)

Константинов Ю.В.

(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления
"Девелопмент" ДУиО

(подпись)

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)

доверенность №02-02-5 от 21.01.2020г., выд. ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ»

Главный специалист отдела БиНУ
направления "Девелопмент" ДУиО

(подпись)

Аристова Н.Р.

"19" февраля 2020 г.

Прошито и
пронумеровано 44
сржк *свадбе* лист 2
2102 20202

