

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Москворецкий Дом Аудита»

Акционерам акционерного общества
«Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Москва 2018 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности акционерного общества «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» (АО «ЛЗСМиК») (ОГРН 1027700047275, ИНДЕКС 127081, Город Москва, улица Полярная, дом 25), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 года, отчета о финансовых результатах за 2017 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2017 год и отчета о движении денежных средств за 2017 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение акционерного общества «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» по состоянию на 31 декабря 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, 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 аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица 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 аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) 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;

б) 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 аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица 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 аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, аудируемого лица, доводя до их 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 аудиторской организации



С.А. Дмитриев

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Москворецкий Дом Аудита» (ООО «Группа компаний «МДА»)),

ОГРН 1067759440462

115487, г. Москва, проспект Андропова, д.38, корп.3, комн.17

член Саморегулируемой организации «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация),

ОРНЗ 11603072801

«27» марта 2018 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2017 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЛОСИНООСТРОВСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И КОНСТРУКЦИЙ"** по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика по ИНН

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

Организационно-правовая форма / форма собственности **Акционерное общество / Частная собственность** по ОКОПФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Местонахождение (адрес)
127081, Москва г, Полярная ул, дом № 25

Коды		
0710001		
31	12	2017
03990150		
7715842640		
76.12.2		
47	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
табл.6	Основные средства	1150	74 895	64 223	67 848
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
табл.14	Отложенные налоговые активы	1180	32 615	12 287	1 345
табл.7	Прочие внеоборотные активы	1190	107	-	-
	Итого по разделу I	1100	107 618	76 510	69 193
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
табл.8	Запасы	1210	99 063	173 075	210 459
	в том числе:				
	Материалы	12101	9 566	14 355	36 253
	Готовая продукция	12102	88 564	158 620	159 118
	Расходы будущих периодов	12103	73	100	-
	Расходы на продажу	12104	860	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
табл.9	Дебиторская задолженность	1230	87 598	1 430	7 405
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	68 857	648	836
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	7 171	124	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	327	327	357
	Расчеты по социальному страхованию	12304	290	169	209
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	-	-	48
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	-	-	2
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	10 953	162	5 953
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	854 098	2 189	8 021
табл.10	Прочие оборотные активы	1260	1 041 788	291	291
	в том числе:				
	Недостачи и потери от порчи ценностей	12601	2 542	-	-
	НДС с авансов	12602	869	291	291
	Незавершенное строительство	12603	1 038 377	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 082 547	176 985	226 176

БАЛАНС

1600

2 190 165

253 495

295 369

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	193 578	193 578	193 578
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	9 677	9 677	9 677
	в том числе: Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	13601	-	9 677	9 677
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(63 047)	24 385	77 453
	Итого по разделу III	1300	140 208	227 641	280 708
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
табл.15	Отложенные налоговые обязательства	1420	151	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
табл.11	Прочие обязательства	1450	1 661 008	-	-
	в том числе: Расчеты по ДДУ	14501	1 557 539	-	-
	Расчеты по договорам соинвестирования	14502	103 469	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 661 159	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
табл.12	Кредиторская задолженность	1520	387 903	24 011	12 151
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	37 697	821	927
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	5 700	4 352	6 143
	Расчеты по налогам и сборам	15203	1 552	4 486	4 568
	Расчеты по социальному страхованию	15204	50	754	46
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	431	1 917	-
	Расчеты с прочими кредиторами	15206	169 891	11 681	467
	Расчеты по ДДУ	15207	172 582	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
табл.13	Оценочные обязательства	1540	895	1 844	2 510
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	388 798	25 855	14 661
	БАЛАНС	1700	2 190 165	253 496	295 369



Руководитель

(подпись)

Власов Сергей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

27 марта 2018 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЛОСИНООСТРОВСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И КОНСТРУКЦИЙ"**
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
Организационно-правовая форма / форма собственности _____

Дата (число, месяц, год) _____
Форма по ОКУД _____
по ОКПО _____
ИНН _____
по ОКВЭД _____
по ОКОПФ / ОКФС _____
по ОКЕИ _____

Коды		
0710002		
31	12	2017
7715842640		
76.12.2		
384		

Единица измерения: в тыс. рублей

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
табл.1	Выручка	2110	57 423	145 777
табл.2	Себестоимость продаж	2120	(66 324)	(144 719)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(8 901)	1 058
табл.3	Коммерческие расходы	2210	(58 428)	(1 502)
табл.4	Управленческие расходы	2220	(21 998)	(41 250)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(89 327)	(41 694)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
табл.5	Проценты к получению	2320	2 640	9
	Проценты к уплате	2330	(252)	-
табл.5	Прочие доходы	2340	8 550	13 637
табл.5	Прочие расходы	2350	(29 220)	(35 961)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(107 609)	(64 009)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(1 345)	(1 860)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(151)	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	20 328	10 942
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(87 432)	(53 067)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	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 периода	2500	(87 432)	(53 067)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель Власов Сергей Евгеньевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2018 г.

8

Коды		
0710003	31	12 2017
7715842640		
76.12.2		
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЛОСИНОСТРОВСКИЙ ЗАВОД
СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И КОНСТРУКЦИЙ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

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

по ОКВЭД

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКОПФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3100	193 578	-	-	9 677	77 453	280 708
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

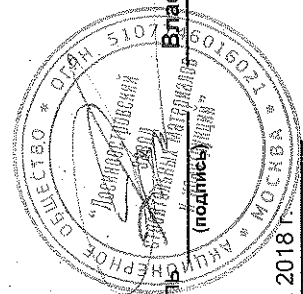
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(53 067)	(53 067)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(53 067)	(53 067)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3200	193 578	-	-	9 677	24 385	227 640
За 2017 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(87 433)	(87 433)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(87 433)	(87 433)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3300	193 578	-	-	9 677	(63 047)	140 208

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	Изменения капитала за 2016 г.		На 31 декабря 2016 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	280 708	-	(280 708)	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	280 708	-	(280 708)	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	77 453	-	-	77 453
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	77 453	-	-	77 453
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	140 208	227 640	280 708



Руководитель Власов Сергей Евгеньевич
(расшифровка подписи)

27 марта 2018 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2017 г.**

Организация
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности
Организационно-правовая форма / форма собственности

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЛОСИНООСТРОВСКИЙ ЗАВОД
СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И КОНСТРУКЦИЙ"**

Деятельность заказчика-застройщика, генерального
подрядчика

/

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2017
7715842640		
76.12.2		
384		

Единица измерения: в тыс. рублей

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 894 368	147 215
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	57 623	144 681
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	1 944
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление финансирования расходов от инвестора по договорам на выполнение функций Заказчика/Девелопера	4114	-	590
поступления инвестиционных взносов	4115	1 833 624	-
поступления по договорам о совместной деятельности	4116	-	-
	4117	-	-
прочие поступления	4119	3 121	-
Платежи - всего	4120	(1 045 099)	(153 972)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(109 585)	(69 666)
в связи с оплатой труда работников	4122	(19 836)	(80 497)
процентов по долговым обязательствам	4123	(2 523)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	(645 338)	(3 257)
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	-	-
	4127	-	-
прочие платежи	4129	(267 817)	(552)
в том числе:			
на оплату аренды земли	41291	(103 141)	-
на расчеты с внебюджетными фондами	41292	(5 531)	-
НДС в составе поступлений от покупателей/заказчиков, платежей поставщиками/подрядчикам, платежей в бюджет или возмещение из него	41293	(137 017)	-
на расчеты с бюджетом по прочим налогам и сборам	41294	(4 116)	-
прочие платежи	41295	(18 012)	(552)
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	849 269	(6 757)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	2 640	925
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	787
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-

дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	2 640	-
в том числе:			
дивиденды и аналогичные поступления от долевого участия в других организациях	42141	-	-
проценты по долговым финансовым вложениям	42142	2 640	-
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:			
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	138
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
денежные средства, направленные на перечисление вклада по договору простого товарищества	4225	-	-
	4226	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	2 640	925

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	34 224	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	34 224	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
от продажи и (или) предъявления к погашению простых векселей третьих лиц	4315	-	-
	4316	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(34 224)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(34 224)	-
возврат кредитов и займов	43231	(34 224)	-
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:		-	-
погашение (выкуп) собственных векселей и других долговых ценных бумаг	43232	-	-
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:		-	-
в связи с покупкой простых векселей третьих лиц	4324	-	-
	4325	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	851 909	(5 832)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 189	8 021
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	854 098	2 189
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Власов Сергей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

27 марта 2018 г.

15

Акционерное общество «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» АО «ЛЗСМиК»

127081, г. Москва, ул. Полярная, 25
ИНН 7715842640 КПП 774501001 ОГРН 5107746016021

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «ЛЗСМиК» за 2017 год

1. Общие сведения о деятельности фирмы

1. Основные сведения об организации

1.1. Полное наименование организации: Акционерное общество «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций».

Форма собственности: Акционерное общество

Юридический адрес: 127081, Москва г, Полярная ул., д.25

Дата государственной регистрации: «13» декабря 2010г.

ОГРН: 5107746016021

ИНН: 7715842640

КПП: 774501001

Зарегистрировано в ИФНС России № 46 по г. Москве «13» декабря 2010г., свидетельство №77 013875662

Совет директоров Общества до 16 января 2017 года в следующем составе:

- Войновский Дмитрий Олегович;
- Донченко Алексей Леонидович;
- Мещерякова Светлана Владимировна;
- Подгорбунских Владимир Александрович;
- Пономарева Елена Викторовна

Ревизионная комиссия Общества в отчетном периоде в следующем составе:

- Володина Наталья Алескандровна;
- Горохов Андрей Владимирович;
- Наумчак Ольга Юрьевна

Решением Единственного акционера Открытого акционерного общества «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» от 10.01.2017г принято:

- досрочно прекратить полномочия Генерального диктора Общества Османова Павла Сергеевича;
- полномочия единоличного исполнительного органа ОАО «ЛЗСМиК» передать Управляющей организации Обществу с ограниченной ответственностью «ПИК-16

Развитие территории» (ОГРН 1027739093843, ИНН 7703255661) с 11 января 2017г.;

11 января 2017г. заключен Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества №УП/2017 с ООО «ПИК-РТ».

Решением Единственного акционера Открытого акционерного общества «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» от 16.01.2017г. принято:

- досрочно прекратить полномочия Совета директоров ОАО «ЛЗСМиК»;
- новый состав Совета директоров ОАО «ЛЗСМиК» не избирать;
- функции Совета директоров передать единственному акционеру ОАО «ЛЗСМиК» - ООО «ВысотСпецКран»

Решением Единственного акционера Открытого акционерного общества «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» от 13.09.2017г. принято:

- Расторгнуть Договор с управляющей компанией ООО «ПИК-РТ»;
- Назначить на должность генерального директора Общества Власова С.Е.

С 15 сентября 2017 года по настоящее время единоличным исполнительным органом Общества является Власов Сергей Евгеньевич.

1.2. Основными видами деятельности АО «ЛЗСМиК» в 2017 году являются :

- ОКВЭД 76.12.2– Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- ОКВЭД 23.32 - Производство и реализация керамического кирпича различной цветовой гаммы.

В 2017 году производство кирпича полностью остановлено. Реализуются остатки готовой продукции.

Уставный капитал АО «ЛЗСМиК» составляет 193 577 700 рублей, состоящий из обыкновенных именных бездокументарных акций в количестве 1 935 777 штук номинальной стоимостью 100 рублей каждая, находящиеся 100% в собственности ООО "ВЫСОТСПЕЦКРАН".

Структура Уставного капитала АО «ЛЗСМиК» на 31.12.2017 года:

ООО «ВЫСОТСПЕЦКРАН»	1 935 777 акций	100 %
Итого:	1 935 777 акции	100 %

Базовый убыток на акцию за 2017 год составляет 45,17 руб.

Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении, равно 1 935 777.

1. Учетная политика

Учетная политика предприятия по налоговому и бухгалтерскому учету была утверждена приказом № 14 от «31» декабря 2013 года.

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Выручка от продаж отражается в бухгалтерской отчетности при одновременном соблюдении следующих условий (ПБУ 9/99 п.17):

Имеется право на получение выручки, существует уверенность в поступлении экономических благ в организацию, право собственности на продукцию перешло покупателю или услуга оказана, сумма выручки и расходы, которые произведены, могут быть определены.

Общество применяет способ признания прибыли от продажи продукции, товаров, работ, услуг по отгрузке.

При признании доходов для целей налогообложения Общество применяет метод начисления.

Управленческие расходы, учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы», в соответствии с учетной политикой Общества в качестве условно-постоянных относятся напрямую в себестоимость продаж того отчетного периода, в котором возникли.

Основные положения Учетной политики и изменения к ней:

Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом.

Метод оценки производственных запасов при отпуске их в производство и прочем выбытии по средней себестоимости.

Финансовые вложения отражаются на счете 58 «Финансовые вложения» в сумме фактических затрат на их приобретение.

Активы, в отношении которых выполняются условия, соответствующие требованиям, предъявляемым к основным средствам стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете в составе материально – производственных запасов. Количественно – суммовой учет списанных с баланса активов стоимостью не более 40 000 рублей осуществляется на забалансовом счете до момента ликвидации данных активов.

Доходы по финансовым вложениям признаются в качестве прочих поступлений.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, включаются в расходы того отчетного периода, в котором были произведены. Дополнительные затраты предварительно учитываются как дебиторская задолженность с последующим отнесением их в состав прочих расходов в течение срока погашения указанных заемных обязательств.

Бухгалтерский и налоговый учет ведется с применением автоматизированной системы «1С»

Денежные эквиваленты.

В соответствии с п.5 ПБУ Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011, утвержденному Приказом Минфина РФ от 02.02.2011г №11н, денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- депозитные вклады, по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев;
- высоколиквидные векселя, которыми будет произведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев

Высоколиквидные векселя, это ценные бумаги наиболее крупных, ликвидных и надёжных компаний со стабильными показателями получаемых доходов и выплачиваемых дивидендов, энергетических, газовых, нефтяных и телекоммуникационных компаний. Список российских компаний формирует ММВБ (Котировальный список “А” 1-го уровня).

Платежи Организации и поступления в Организацию денежных средств и денежных эквивалентов (далее - денежные потоки Организации) подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Денежные потоки от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности Организации, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций и, как правило, связаны с формированием прибыли (убытка) Организации от продаж.

Денежные потоки от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

В отчете о движении денежных средств следующие денежные потоки отражаются свернуто:

- денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из нее;
- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществления этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, установленному Центральным банком РФ на дату осуществления или поступления платежа. Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте».

Приказом 1/УП-2016 от 09.06.2016 года в Учетную политику внесены изменения:

Учет инвестиционно-девелоперских проектов и отражение активов и обязательств, связанных с реализацией ИДП, осуществлять в соответствии с утвержденным Положением.

3.5.4.1.1 Общие положения.

Организация может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора. Учет затрат, понесенных Организацией в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счетах 08.02 «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» и (или) 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 08.02 «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» используется, если в рамках инвестиционно-девелоперского проекта возводится объект ИДП, который Организация впоследствии планирует использовать в собственной деятельности.

Счет 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» используется, если Организация планирует по окончании строительства реализовать профинансированные объекты по договорам купли продажи или привлекает средства Инвесторов (Соинвесторов) по инвестиционным договорам, по договорам долевого участия и после окончания строительства объекты должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Организация определяет дату расчета стоимости объекта строительства (объекта ИДП), возведенного в рамках инвестиционно-девелоперского проекта, в следующем порядке:

- по объектам строительства, где Организация является Застройщиком либо стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, расчет производится на дату подписания Акта о результатах реализации инвестиционного контракта (АРРИК) или Акта о частичных результатах реализации инвестиционного контракта (АЧРРИК).

В случае, если Администрация не подписывает АРРИК/АЧРРИК ввиду наличия разногласий или по организационным причинам, формирование себестоимости по объектам строительства производится на дату принятия решения Организацией с учетом выполнения следующих критериев:

- у Организации имеется достаточная уверенность в том, что АРРИК / АЧРРИК будет подписан в редакции Организации;

- наступили события, согласно которым в учете Организации должна быть признана выручка по таким объектам недвижимости, и данная выручка является существенной;

- по объектам строительства, где Организация является Инвестором/Соинвестором по договорам инвестирования строительства с третьими лицами, но при этом Организация не является стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, производится на дату подписания Акта об исполнении обязательств по договору инвестирования/соинвестирования (Акт).

В случае, если в Акте содержится условие о том, что в него могут быть внесены изменения после подписания АРРИК/АЧРРИК между Застройщиком и Администрацией, относительно размеров площадей объектов недвижимости и/или размера инвестиционного взноса, то формирование стоимости объекта строительства производится после подписания АРРИК/АЧРРИК между Застройщиком и Администрацией на основании окончательного Акта об исполнении обязательств по договору инвестирования/соинвестирования.

- по объектам строительства, где Организация является Застройщиком и собственником земельного участка, расчет производится на дату разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и при наличии технического паспорта БТИ;
- по объектам долевого строительства расчет производится не позднее даты первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства участнику.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется за счет следующих расходов:

- прямые расходы по объекту ИДП;
- расходы по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- расходы на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- расходы по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Учет расходов на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Организации ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

К прямым расходам на возведение объектов ИДП, домов и создание объектов недвижимости относятся:

- расходы на ввод в эксплуатацию;
- расходы на эксплуатацию до заселения;
- прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства;
- затраты на проектно-изыскательские работы;
- затраты на оборудование надземной части корпуса;
- затраты на оборудование подземной части корпуса;
- затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки);
- затраты на отделку квартир;
- затраты на СМР подземной части корпуса;
- вознаграждение заказчика;
- затраты на вознаграждение заказчика по ПИР;
- затраты на вознаграждение заказчика по СМР;
- затраты на вознаграждение консультанта;
- затраты на инженерные изыскания;
- затраты на стадию П. Основные разделы;
- затраты на стадию РД. Основные разделы;
- затраты на экспертизу;
- затраты на благоустройство;
- затраты на страхование;
- затраты на согласования;
- затраты на вынос осей;
- затраты на авторский надзор;
- затраты на мониторинг;
- прочие затраты на строительство.

При возведении нескольких домов на строительной площадке Организация несет прямые расходы по корпусу (объекту ИДП), а также косвенные расходы по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП) в соответствии с описанной ниже методикой.

Расходы, напрямую относимые на конкретный объект ИДП, учитываются на счете 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» или на счете 36.02 «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости», с аналитическим учетом по объекту ИДП – Корпус. Если в рамках реализации ИДП возводится один объект ИДП, то все расходы на реализацию ИДП являются прямыми и включаются в стоимость непосредственно объекта ИДП.

Расходы, которые относятся ко всей застройке и подлежат распределению между всеми возводимыми на площадке объектами, учитываются на счете 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» на объекте ИДП - Площадка (далее «общеплощадочные расходы») не зависимо от указания конкретного объекта ИДП в первичных документах. Расходы, которые относятся к микрорайону, очереди, дому и подлежат распределению между возводимыми на них объектами, учитываются на счете 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» на объекте ИДП – микрорайон, очередь, дом (далее «микрорайонные расходы», «очередные расходы», «общедомовые расходы») соответственно, не зависимо от указания конкретного объекта ИДП в первичных документах. В данном разделении аналитического учета между объектами применяется приоритет содержания (экономической сущности произведенных расходов) над формой.

Также на отдельных объектах ИДП учитываются расходы на возведение следующих инженерных объектов:

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);
- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

Расходы на возведение инженерных объектов, подлежащих передачи Администрации, при расчете стоимости объектов ИДП учитываются в составе общеплощадочных, микрорайонных, очередных расходов.

Принятые Организацией у Заказчика работы отражаются на счете 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» и подразделяются на расходы, напрямую относимые на объект ИДП (объект ИДП – корпус) и расходы, подлежащие распределению между всеми возводимыми на площадке, микрорайоне, очереди, доме объектами (объект ИДП – площадка, микрорайон, очередь, дом). Дальнейшее распределение общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП производится в соответствии с методикой, изложенной в п.3.5.4.1.2 Учетной политики.

Расходы, напрямую относимые на объект недвижимости, учитываются на счете 36.03 «Прямые расходы на создание объекта недвижимости» с аналитическим учетом по объектам недвижимости и статей расходов по ИДП. К указанным расходам, в том числе относятся расходы на страхование гражданской ответственности застройщика по договору долевого участия.

К распределяемым общеплощадочным, микрорайонным, очередным расходам относятся:

- расходы по входу в проект (приобретение инвестиционного актива, расходы на конкурсные мероприятия, агентское вознаграждение, прочие расходы по входу в проект);
- расходы по сопровождению проекта (арендные платежи, затраты на изменение вида использования земельного участка, затраты на вознаграждение девелопера, вознаграждение заказчика, затраты на вознаграждение заказчика по ПИР, затраты на вознаграждение заказчика по СМР, затраты на вознаграждение консультанта);
- расходы на ввод в эксплуатацию, расходы на эксплуатацию до заселения;
- расходы на проектирование, подготовку и сопровождение строительства (затраты на проектно-изыскательские работы, затраты по сопровождению проектирования и строительства, затраты на ТУ и тех. присоединение (теплоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (электроснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (водопровод), затраты на ТУ и тех. присоединение (канализация), затраты на ТУ и тех. присоединение (водосток), затраты на ТУ и тех. присоединение (газоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (прочие сети), затраты на концепцию, затраты на градостроительную документацию, затраты на инженерные изыскания, затраты на стадию П. Основные разделы, затраты на стадию РД. Основные разделы, затраты на экспертизу, затраты на благоустройство, затраты на согласования, затраты на компенсацию и порубочный билет, затраты на авторский надзор, затраты на мониторинг, прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства);
- расходы на строительство (затраты на СМР по благоустройству, затраты на СМР и оборудование по подготовке территории, затраты на СМР и оборудование (теплоснабжение), затраты на СМР и оборудование (электроснабжение), затраты на СМР и оборудование (водопровод), затраты на СМР и оборудование (канализация), затраты на СМР и оборудование (водосток), затраты на СМР и оборудование (газоснабжение), затраты на СМР и оборудование (прочие сети), затраты на снос, затраты на вынос сетей, затраты на вырубку, затраты на рекультивацию, затраты на штаб строительства, затраты на ограждение площадки, затраты на временные дороги, затраты на временные коммуникации, затраты на прочие работы по подготовке территории, затраты на покрытия, затраты на озеленение, затраты на вертикальную планировку, затраты на МАФ (малые архитектурные формы), затраты на наружное освещение, прочие затраты на СМР по благоустройству, прочие затраты на строительство, затраты на охрану);
- расходы по обременению (затраты на компенсацию городу, затраты на прочие обременения);
- расходы по освобождению площадки (затраты на переселение жителей, затраты на компенсационные выплаты собственникам, прочие затраты на освобождение площадки);

Земельный участок, принадлежащий Организации, до регистрации права собственности учитывается на счете 08.01.01 «Приобретение земельных участков».

После регистрации права собственности или изменения назначения земельного участка:

- если в полученном свидетельстве на земельный участок указано право на жилищное/коммерческое строительство, то стоимость земельного участка на дату свидетельства/изменения назначения списывается на счет 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи»;
- если в полученном свидетельстве на земельный участок указано, что земельный участок не предназначен для жилищного строительства, то его стоимость учитывается в составе основных средств.

Земельный налог, начисленный со стоимости земельных участков, на которых ведется строительство, относится на счет 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи».

3.5.4.1.2 Расчет стоимости объектов инвестиционно-девелоперского проекта.

Распределение накопленных общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно. В целях расчета, в общую площадь всех объектов ИДП в застройке не включаются площади встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта. Под общей площадью объекта ИДП понимается полезная площадь корпуса, имеющая коммерческое назначение, которая считается как площадь объектов недвижимости, входящих в данный объект ИДП, без учета площадей общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д. Если на расчетную дату в бухгалтерском учете отражены не все фактические расходы, то на разницу между суммой, подлежащей распределению на законченный строительством (сдаваемый) объект ИДП по данным бюджета, и фактическими расходами начисляется оценочное обязательство по плановым расходам. Порядок формирования оценочного обязательства по плановым общеплощадочным расходам и расходам на создание объекта ИДП (корпус) изложен в п. 8.2 Учетной политики.

При следующем распределении общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов на уровне строительной площадки, микрорайона, очереди и дома за весь период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Организацией корпуса.

Расходы на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта (СКБ) распределяются между всеми объектами ИДП пропорционально доле жилой площади объекта ИДП в жилой площади всех объектов ИДП в застройке. В инвестиционную стоимость отдельно стоящих объектов СКБ включаются только прямые расходы Организации по объекту СКБ. В инвестиционную стоимость встроенного объекта СКБ включаются прямые расходы Организации по встроенному объекту СКБ и косвенные расходы – расходы по объекту ИДП (корпус), в который встроен объект СКБ, распределенные пропорционально отношению площади объекта обременения (СКБ) к общей площади корпуса (с учетом встроенного СКБ). Если на расчетную дату в бухгалтерском учете отражены не все фактические расходы, то на разницу между суммой по бюджету на строительство объектов социально-культурного быта, в доле, приходящейся на сдаваемый объект ИДП, и фактическими расходами начисляется оценочное обязательство на создание объектов социально-культурной инфраструктуры. При этом разница между суммой прямых и косвенных расходов по бюджету и фактически понесенными расходами может покрываться за счет остатка расходов по корпусу со встроенным объектом СКБ (для встроенного СКБ), а при недостатке расходов по корпусу, за счет общеплощадочных, микрорайонных, очередных расходов. Порядок формирования оценочного обязательства на создание объектов социально-культурной инфраструктуры изложен в п. 8.4 Учетной политики.

При следующем распределении расходов на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов СКБ на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов по СКБ за период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Организацией корпуса.

Далее накопленные расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения и гаражи. Распределение расходов по видам недвижимости производится пропорционально площади всех объектов недвижимости соответствующего вида в общей площади всего объекта ИДП. Под площадью объекта недвижимости понимается полезная (продаваемая) площадь конкретного помещения без учета площади мест общего пользования – лестничные марши, лифтовые шахты, чердачные и подвальные помещения и т.д. По итогам распределения расходы списываются со счета 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» на соответствующие субсчета счета 36.02.XX «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости».

3.5.4.1.3 Расчет стоимости объектов недвижимости.

Для расчета себестоимости объекта недвижимости строительная стоимость объекта ИДП, учтенная на счете 36.02.XX «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости» по видам объектов недвижимости для жилых помещений и нежилых помещений, распределяется Организацией между объектами недвижимости пропорционально площади объекта недвижимости в общей площади соответствующего вида. Расходы на создание гаражей (машино-мест) по объекту ИДП распределяются на каждый гараж (машино-место) пропорционально количеству.

Если в проекте, в рамках которого возводится сдаваемый объект ИДП (корпус) есть объекты недвижимости, которые в соответствии с инвестиционным контрактом подлежат передаче Администрации (доля города в натуральном выражении), то их строительная стоимость распределяется на объекты недвижимости данного проекта, принадлежащие Организации, пропорционально площади данных объектов недвижимости.

Если на расчетную дату в бухгалтерском учете отражены не все фактические расходы, подлежащие распределению, то на разницу между расчетным значением и фактическими расходами начисляется оценочное обязательство на выплату доли города в натуральном выражении. Порядок формирования оценочного обязательства на выплату доли города в натуральном выражении изложен в п. 8.3. Учетной политики.

При расчете стоимости объектов недвижимости, фактические расходы по объектам недвижимости, принадлежащим Застройщику, отражаются на счете 37.01.XX «Объекты недвижимости для продажи, право собственности на которые не зарегистрировано». По объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации, фактические расходы списываются на счет 37.02.XX «Объекты недвижимости, подлежащие передаче Администрации».

Фактическая стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче Администрации, списывается со счета 37.02.XX «Объекты недвижимости, подлежащие передаче Администрации» на счет 36.04.XX «Обременения в виде доли города в натуральном выражении» в следующем порядке:

- сумма расходов на создание жилых объектов недвижимости, отраженная на счете 37.02.01 «Объекты недвижимости жилые, подлежащие передаче Администрации» списывается на счет 36.04.01 «Обременения в виде доли города в квартирах»;
- сумма расходов на создание нежилых объектов недвижимости, отраженная на счете 37.02.02 «Объекты недвижимости нежилые, подлежащие передаче Администрации» списывается на счет 36.04.02 «Обременения в виде доли города в нежилых помещениях»;
- сумма расходов на создание гаражей, отраженная на счете 37.02.03 «Объекты недвижимости - гаражи, подлежащие передаче Администрации», списывается на счет 36.04.03 «Обременения в виде доли города в гаражах».

При списании стоимости объектов недвижимости, подлежащих передаче Администрации, в рамках комплексной застройки, аналитический учет на счете 36.04.XX ведется в разрезе площадки.

При списании стоимости объектов недвижимости, подлежащих передаче Администрации, в рамках точечной застройки (строительства одного корпуса), аналитический учет на счете 36.04.XX ведется в разрезе данного корпуса. Сумма НДС с расходов на строительство объектов недвижимости, переданных Администрации, отражается по счету 19.05.03 «Суммы НДС по нежилым помещениям» и 19.05.04 «Суммы НДС по гаражам» на уровне объекта ИДП - Площадка.

Фактические расходы на создание объектов недвижимости, передаваемых Администрации, отраженные на счете 36.04.XX «Обременения в виде доли города в натуральном выражении», а также сумма оценочного обязательства по плановым расходам по данному объекту, относятся на увеличение стоимости объектов недвижимости Организации по проекту застройки пропорционально их площади. При этом:

- общая сумма фактических расходов на создание жилых объектов недвижимости, передаваемых Администрации, относится на увеличение стоимости жилых объектов недвижимости Организации;
- общая сумма фактических расходов на создание нежилых объектов недвижимости, передаваемых Администрации, относится на увеличение стоимости нежилых объектов недвижимости Организации;
- сумма фактических расходов на создание гаражей (машино-мест), передаваемых Администрации, относится на увеличение стоимости гаражей (машино-мест) Организации.

После произведенного распределения расходов Организация переводит объекты недвижимости, предназначенные для продажи, передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства на счет учета 37 «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано». При формировании себестоимости объектов недвижимости прямые расходы Организации по объектам недвижимости с соответствующих субсчетов счета 36.03.XX «Прямые расходы на создание объекта недвижимости» списываются непосредственно на каждый объект недвижимости, учтенный на соответствующих субсчетах к счету 37 «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано». В результате данного расчета определяются фактические расходы на

создание каждого объекта недвижимости, которые в дальнейшем подлежат реализации по договорам купли-продажи или передаче по инвестиционным договорам, договорам долевого участия.

Фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37.01.XX «Объекты недвижимости для продажи, право собственности на которые не зарегистрировано» в дебет счета 43.03.XX «Объекты недвижимости для продажи» на более раннюю из дат:

- дата получения Организацией права собственности на объекты недвижимости;
- дата вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности, по которым признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.

Если при расчете себестоимости объекта ИДП, сумма оценочного обязательства оказалась менее суммы фактических расходов по объекту ИДП, отраженных в следующих периодах, то сумма фактических расходов, после инвентаризации подлежит распределению по объектам недвижимости, входящим в объект ИДП.

3.5.4.1.4 Вторичный расчет стоимости объектов недвижимости.

При поступлении расходов после расчета себестоимости объектов недвижимости, при условии отсутствия остатка оценочного обязательства по плановым расходам на строительство, производится вторичный расчет себестоимости объектов недвижимости:

- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета не переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства относятся на счет 37 «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 37 «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано». НДС по нежилым объектам недвижимости и гаражам относится на субсчета 19.05.03 «Суммы НДС по нежилым помещениям» и 19.05.04 «Суммы НДС по гаражам» соответственно;
- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета учитываются на счете 43.03.XX «Объекты недвижимости для продажи», относятся также на счет 43.03.XX «Объекты недвижимости для продажи». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 43.03.XX «Объекты недвижимости для продажи». НДС по нежилым объектам недвижимости и гаражам относится на субсчета 19.05.03 «Суммы НДС по нежилым помещениям» и 19.05.04 «Суммы НДС по гаражам» соответственно, для дальнейшего принятия к вычету;
- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета, переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства или проданы, относятся на счет 91.02 «Прочие расходы». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости, а также НДС по нежилым объектам недвижимости и гаражам, которые на дату вторичного расчета переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства, относится на счет 91.02 «Прочие расходы». НДС по нежилым объектам недвижимости и гаражам, которые на дату вторичного расчета проданы по договорам купли-продажи, относится на субсчета 19.05.03 «Суммы НДС по нежилым помещениям» и 19.05.04 «Суммы НДС по гаражам» соответственно, для дальнейшего принятия к вычету.

3.5.4.1.5 Списание стоимости объектов недвижимости при их передаче Инвесторам, Соинвесторам, Участникам долевого строительства.

Если Организация привлекала к финансированию расходов на возведение объектов недвижимости Инвесторов, Соинвесторов по инвестиционным договорам, Участников долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве, то после определения их стоимости производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37.01.XX «Объекты недвижимости для продажи, право собственности на которые не зарегистрировано» в дебет счета 76.01.01 «Расчеты с инвесторами по инвестиционным договорам», 76.01.02 «Расчеты с дольщиками».

При этом по договорам инвестирования в строительство и по договорам долевого участия финансовый результат Организации от операции по передаче объекта недвижимости определяется как сумма экономии между финансированием, полученным от Инвестора (Соинвестора), Участника долевого строительства и его стоимостью для Организации.

В том случае, если сумма полученного финансирования больше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Организации, то полученная экономия отражается по кредиту счета 90.01.08 «Выручка - сумма экономии при реализации инвестиционного проекта» или кредиту счета 90.01.09 «Вознаграждение застройщика по договору долевого участия».

В том случае, если сумма полученного финансирования меньше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Организации, убыток от операции отражается как финансовый результат по дебету счета 90.02.08 «Себестоимость - сумма экономии при реализации инвестиционного проекта» по инвестиционным договорам или дебету счета 90.02.09 «Расходы застройщика по договору долевого участия» по договорам долевого участия.

3.5.4.1.6 НДС с расходов по инвестиционной деятельности.

НДС по поступившим расходам на возведение объектов ИДП относится на счет 19.05.01 «Суммы распределяемого НДС» на объект ИДП корпус или площадка, микрорайон, очередь, дом. Распределение накопленного НДС по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам производится аналогично порядку распределения общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП.

Сумма НДС, накопленного на счете 19.05.01 по аналитике объект ИДП – корпус, подлежит распределению по видам недвижимости аналогично порядку распределения расходов на объекты ИДП по видам недвижимости. По итогам распределения НДС по видам недвижимости, сумма налога списывается со счета 19.05.01 «Суммы распределяемого НДС» на соответствующие субсчета 19.05.02 «Суммы НДС по жилым помещениям», 19.05.03 «Суммы НДС по нежилым помещениям», 19.05.04 «Суммы НДС по гаражам».

НДС с суммы расходов, напрямую относимых на объекты ИДП и учитываемым на счете 36.02.XX «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости», при поступлении расходов относится на субсчета 19.05.02, 19.05.03 и 19.05.04 и не подлежит дальнейшему распределению по видам объектов недвижимости.

Распределение НДС по объектам недвижимости производится аналогично распределению расходов по объекту ИДП на входящие в него объекты недвижимости. При этом НДС по жилой части объекта строительства включается в себестоимость объекта недвижимости и списывается со счета 19.05.02 «Суммы НДС по жилым помещениям» на счет 37 «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано».

НДС по нежилым помещениям и гаражам передается Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства при передаче им объектов недвижимости или принимается к вычету по договорам купли-продажи.

3.11.1 Резерв под обесценение финансовых вложений.

Организация проводит проверку на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существование снижения стоимости финансовых вложений, Организация создает резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Порог существенности для определения обесценения финансовых вложений составляет **10 %**.

Учет резерва под обесценение финансовых вложений ведется на счете 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений». Если по результатам проверки на обесценение финансовых вложений выявляется повышение их рыночной стоимости, то сумма ранее созданного резерва корректируется.

3.11.2 Резерв по сомнительным долгам.

Организация создает резерв по сомнительным долгам, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной и относит суммы резервов в состав прочих расходов. Сомнительной считается дебиторская задолженность Организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена

в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Резерв формируется ежеквартально в процентах по срокам возникновения.

Срок возникновения сомнительного долга	Процент отчислений в резерв от суммы сомнительного долга
Более 90 календарных дней	100
От 45 до 90 календарных дней (включительно)	50
Менее 45 календарных дней	0

Формирование резерва по сомнительным долгам отражается по дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы», в корреспонденции с кредитом счета 63 «Резервы по сомнительным долгам». При списании неустраиваемых долгов, ранее признанных Организацией сомнительными, записи производятся по дебету счета 63 в корреспонденции с соответствующими счетами учетов расчетов с разными дебиторами и кредиторами. При погашении контрагентом дебиторской задолженности перед Организацией, резерв восстанавливается в сумме оплаты с учетом коэффициента или процента, который применялся при создании резерва. Сумма резерва по сомнительным долгам, не полностью использованная в отчетном периоде, переносится на следующий отчетный период. При этом сумма вновь создаваемого по результатам инвентаризации резерва корректируется на сумму остатка резерва предыдущего отчетного периода, а разница относится на финансовый результат Организации, в состав прочих доходов или расходов.

3.11.3 Резерв под снижение стоимости товарно-материальных ценностей.

Организация создает резерв под снижение стоимости товарно-материальных ценностей, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое качество, либо текущая рыночная стоимость, стоимость продажи которых снизилась. Резерв создается в конце года за счет финансовых результатов организации по каждой единице материально-производственных запасов (далее МПЗ).

Величина резерва определяется как разница между текущей рыночной стоимостью МПЗ и их фактической себестоимостью. Расчет текущей рыночной стоимости МПЗ производится Организацией на основе информации доступной до подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности. Организация использует любую информацию, позволяющую наиболее точно определить текущую рыночную стоимость МПЗ, в том числе на товарно-сырьевых биржах, из печатных изданий, на сайтах поставщиков, из отчета (заключения) привлеченного оценщика. При расчете принимается во внимание: изменение цены или фактической себестоимости, непосредственно связанное с событиями после отчетной даты, подтверждающими существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых Организация вела свою деятельность; назначение МПЗ.

Порог существенности изменения стоимости МПЗ при котором Организация формирует резерв под снижение стоимости товарно-материальных ценностей составляет 10 %.

Формирование резерва под снижение стоимости МПЗ отражается по дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы», в корреспонденции с кредитом счета 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей». В следующем отчетном периоде по мере списания материальных ценностей, по которым образован резерв, зарезервированная сумма восстанавливается по дебету счета 14 и кредиту счета 91.

2. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах.

Комментарии к Отчету о финансовых результатах

Расшифровка стр. 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах (в тыс. руб.)

Табл.1

Выручка, в т.ч.:	Показатель за 2017 год	Показатель за 2016 год
	Реализация готовой продукции (кирпич)	57 423
	57 423	145 777

Расшифровка стр. 2120 «Себестоимость» Отчета о финансовых результатах (в тыс. руб.)

Табл.2

Себестоимость продаж, в т.ч.:	Показатель за 2017 год	Показатель за 2016 год
	Себестоимость готовой продукции	(66 324)
	(66 324)	(144 719)

Расшифровка стр. 2210 «Коммерческие расходы» Отчета о финансовых результатах (в тыс. руб.)

Табл.3

Коммерческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2017 год	Показатель за 2016 год
	Доставка покупателю	(58 450)
Затаривание и упаковка	110	1 077
Поддоны	1 328	426
Агентское вознаграждение ПАО «Группа Компаний ПИК» по Агентскому Договору № ЛЗСМиК/ГК-17 от 12.07.2017	55 779	0
Прочее	681	0

В связи с отсутствием собственной службы продаж, в 2017 году был заключен агентский договор с ПАО «Группа Компаний ПИК» по привлечению Приобретателей объектов недвижимости, вознаграждение агента составляет:

- 3% от стоимости/цены Объекта недвижимости, указанной в соответствующем первичном договоре с Приобретателем, в случае, если поиск Приобретателя осуществлен Агентом самостоятельно либо с привлечением Агентом третьих лиц.
- 0,05% стоимости/цены Объекта недвижимости, указанной в соответствующем первичном договоре с Приобретателем, в случае, если поиск Приобретателя осуществлен Принципалом самостоятельно либо с привлечением Принципала третьих лиц.

Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах (в тыс. руб.)

Табл.4

Управленческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2017 год	Показатель за 2016 год
	Амортизация основных средств	(21 998)
Аренда транспортных средств	1 139	97
Аренда выставочной площади	0	1 127
Аренда земли	0	126
Аудиторские услуги, контрольно – ревизионные услуги	0	62
Информационные и консультационные услуги	120	0
Коммунальные услуги и эксплуатационные расходы	160	337
Материальные расходы	1 872	541
Налог на имущество	0	967
Охранные расходы и пожарные службы	1 429	1 432
Программное обеспечение	2 568	1 676
Расходы на оплату труда	0	33
Резерв на отпуск	9 719	24 840
Страховые взносы	1 055	0
Страхование	2 010	5 767
Содержание ОС	0	271
Услуги связи	0	580
Прочие расходы, включаемые в управленческие расходы	0	1 914
	1 926	1 480

Табл.5

Прочие доходы и расходы	Показатель за 2017 год	Показатель за 2016 год
Проценты к получению	2 640	9
Проценты к уплате	(252)	0
Договор займа № б/н от 09.01.2017 г. ООО «ВЫСОТСПЕЦКРАН»	(252)	0
Прочие доходы, из них:	8 550	13 637
Приходование ТМЦ готовой продукции	2 205	5 669
Восстановление резерва по сомнительным долгам	501	4 217
Списание дебиторской задолженности	308	508
Реализация ОС, материалов, прочих работ (услуг)	5 102	16
Прочие доходы	434	3 227
Прочие расходы, из них:	(29 220)	(35 961)
Списание дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности	0	10 055
Списание некондиции	3 176	0
Резерв по отпускам	1 418	2 871
Услуги банка	22	37
Штрафы, пени, неустойки	1 915	671
Недостачи	510	
Прочее	22 179	22 327

По итогам отчетного года Обществом получен убыток до налогообложения в сумме 107 609 тыс. руб., вычетом налога на прибыль 0 тыс. руб., с учетом изменения ОНА, ОНО и ПНО чистый убыток Общества составил 87 432 тыс. руб.

Комментарии к Бухгалтерскому балансу

Внеоборотные активы

Остаточная стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2017 г. составила 74 895 тыс. руб., что на 1,17% больше по сравнению с остаточной стоимостью основных средств на 31.12.2016 г. – 64 223 тыс. руб. Увеличение остаточной стоимости основных средств на 31.12.2017 г. связано с вводом в эксплуатацию офиса продаж. Остаточная стоимость которого на 31.12.2017г составила 12 524 тыс.руб.

Строка 1150 «Основные средства» (в тыс. руб.)

Табл.6

Вид (группа) ОС	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
	74 895	64 223	67 848
Здания и сооружения	71 639	61 427	63 251
Машины и оборудование	10	224	1 222
Другие виды основных фондов	3 246	2 572	3 375

С целью освобождения территории под застройку в 2017 году снесено зданий, сооружений и прочих основных средств на 1 662 тыс. руб.

Основные средства, полученные в аренду.

Объекты основных средств, полученные в аренду, учитываются у арендатора на забалансовом счете 001 «Арендованные (полученные в лизинг) ОС» в разрезе арендодателей, договоров и полученных объектов. На забалансовом счете 001 Общества отражена кадастровая стоимость арендованных у Департамента городского имущества города Москвы земельных участков по договорам М-02-510754 от 04.05.2017 и

договору №М-02-510754 от 04.05.2017г. стоимостью которых на 31.12.2017г составила – 1 283 667 тыс. руб. и 118 260 тыс. руб. соответственно.

Строка 1190 «Прочие внеоборотные активы» (в тыс. руб.)

Табл. 7

Прочие внеоборотные активы	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
		107	0
Приобретение основных средств для офиса продаж	107	0	0

По условиям договора агентского договора № ЛЗСМиК/ГК-17 от 12.07.2017 заключенного с ПАО «Группа Компаний ПИК», Общество обязуется предоставить помещение для ведения деятельности агента.

Оборотные активы

Строка 1210 «Запасы» (в тыс. руб.)

Табл. 8

Запасы	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
		99 063	176 075
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	98 203	173 075	210 459
Государственная пошлина за регистрацию договоров долевого участия в строительстве и регистрацию права собственности	860	0	0

Строка 1230 «Дебиторская задолженность» (в тыс. руб.)

Табл. 9

Дебиторская задолженность	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
		87 598	1 430
Покупателей и заказчиков, с учетом НДС, а также с учетом резерва по сомнительным долгам	7 171	124	0
Авансы выданные, краткосрочные/Расчеты с поставщиками и подрядчиками, с учетом НДС, а также с учетом резерва по сомнительным долгам	68 857	648	836
Расчеты с прочими дебиторами, с учетом резерва по сомнительным долгам	10 953	162	5 953
Расчеты по налогам и сборам	327	327	357
Налог на прибыль	0	0	0
Прочие налоги	327	327	357
Расчеты с внебюджетными фондами	290	169	209
Расчеты с персоналом по оплате труда	0	0	48
Расчеты с подотчетными лицами	0	0	2

Строка 1260 «Прочие оборотные активы» (в тыс. руб.)

Табл. 10

Прочие оборотные активы	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
		1 041 788	291

НДС с авансов полученных	869	291	291
Недостачи и потери	2 542	0	0
Затраты Застройщика на проектирование и строительство	1 038 377	0	0
Арендные платежи по земле	117 871	0	0
НДС по затратам на проектирование и строительству, подлежащий распределению по окончании строительства	39 986	0	0
Прочие расходы по входу в проект	383 214	0	0
Услуги Технического Заказчика	497 306	0	0

С ПАО «Группа Компаний ПИК» заключен договор на выполнение функций Технического Заказчика: договор б/н от 09.01.2017 года на производство проектно – изыскательских работ, получение разрешений, согласований, на производство строительно – монтажных работ. Согласно условиям договора затраты, на проектирование и строительство по объекту: Москва, ул. Полярная, д. 25, передаются ежемесячно, таким образом, в бухгалтерской отчетности отражены все затраты по проектированию и строительству с на 31.12.2017 года.

Для финансирования затрат, на проектирование и строительство по объекту: Москва, ул. Полярная, д. 25, Общество привлекает участников долевого строительства. В результате строительства Общество не создает инвестиционный актив, затраты на проектирование и строительство отражаются в Бухгалтерской отчетности по статье «Прочие оборотные активы»

Капитал

Дивиденды в 2017 году не выплачивались.

В отчетном году отчисления в резервный капитал не производилось.

Переоценка внеоборотных активов не производилась.

Долгосрочные обязательства

Заемные средства на 31.12.2017 года отсутствовали.

Строка 1450 «Прочие обязательства» (в тыс. руб.)

Прочие обязательства	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
	1 661 008	0	0
Расчеты по ДДУ	1 557 539	0	0
Расчеты по договорам соинвестирования	103 469	0	0

Краткосрочные обязательства

Заемные средства на 31.12.2017 года отсутствуют

Строка 1520 «Кредиторская задолженность» (в тыс. руб.)

Кредиторская задолженность	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
	387 903	24 011	12 151
Поставщиков и подрядчиков, с учетом НДС	37 697	821	927
Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	50	754	46
Задолженность по налогам и сборам	1 552	4 486	1 552

	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
Кредиторская задолженность	387 903	24 011	12 151
НДС	1 103	3 691	4 072
Налог на имущество	43	344	361
Прочие налоги	406	451	135
Авансы полученные, с учетом НДС	5 700	4 352	6 143
Авансы полученные по инвестиционным договорам, с учетом НДС	172 582	0	0
Расчеты по ДДУ	172 582	0	0
Расчеты с персоналом по оплате труда	431	1 917	0
Расчеты с прочими кредиторами, с учетом НДС	169 891	11 681	467

Оценочные обязательства

Строка 1540 «Оценочные обязательства» (в тыс. руб.)

Табл.13

	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
Оценочные обязательства	895	1 844	2 510
Резерв на оплату отпусков	895	1 844	2 510

3. Операции в иностранной валюте

В 2017 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

4. Неденежные операции.

В 2017 году АО «ЛЗСМиК» не осуществляло неденежные операции.

5. Информация об активах и обязательствах, формируемых в порядке применения ПБУ № 18/02

Строка 1180 «Отложенные налоговые активы» (в тыс. руб.)

Табл.14

	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
Отложенные налоговые активы	32 615	12 287	1 345
Готовая продукция	0	358	0
Основные средства	321	0	0
Оценочные обязательства по отпускам	437	2 380	1 345
Резерв по сомнительным долгам	2 011	0	0
Убыток от основной деятельности	29 527	9 549	0
Прочие оценочные обязательства	319	0	0

Строка 1420 «Отложенные налоговые обязательства» (в тыс. руб.)

Табл.15

	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
Отложенные налоговые обязательства	151	0	0
Основные средства	88	0	0
Прочее	63	0	0

6. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации

№ п/п	Полное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
2	ПАО «Группа Компаний ПИК»	лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции Акционерного общества	организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
3	Власов Сергей Евгеньевич	лицо является с 09.06. 2016 года единоличным исполнительным органом	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте www.pik.ru - «Акционерам и Инвесторам» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

7. Сведения об операциях со связанными сторонами

в тыс. руб.

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций за 2017 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	ПАО «Группа Компаний ПИК» (агентский договор, привлечение Приобретателей)	-	-	20 350	55 514	-	34 705	Безналичные / краткосрочная
2	ПАО «Группа Компаний ПИК» (финансирование Технического Заказчика)	-	-	761 672	267 683	493 989	-	безналичные/ краткосрочная
3	ПАО «Группа Компаний ПИК» (вознаграждение Технического заказчика)			2 278	3 914		1 636	безналичные/ краткосрочная
4	ПАО «Группа Компаний ПИК» (Договор соинвестирования № 19/07-ИНВ от 19.07.2017 по ул. Полярная, вл. 25)						103 468	Безналичные / краткосрочная

8. Вознаграждения Основного управленческого персонала за 2017 год:

Виды операций	Краткосрочные вознаграждения
Заработная плата по основному виду деятельности	9 216 тыс. руб.

9. Судебные разбирательства Общества.

Судебных разбирательств, существенно влияющих на финансовую отчетность на 31.12.2017 и дату подготовки отчетности – нет.

10. События после отчетной даты

Данные о доходах, расходах и обязательствах, выявленных после составления годовой отчетности; объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период нет; решения о реорганизации, реконструкции, эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались; крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений не осуществлялись; чрезвычайных ситуаций после отчетной даты не было

Генеральный директор

27 марта 2018 года



Власов Сергей Евгеньевич