

# АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам акционерного общества «ЛСР. Недвижимость-М»

## Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества «ЛСР. Недвижимость-М» (ОГРН 1027739061844, улица Автозаводская, дом 22, помещение 336, Москва, 115280) (далее Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года, отчета о финансовых результатах за 2018 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 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, 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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Общества;

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



Никитина Э.Г.

Генеральный директор



Седова В.В.

Аудиторская организация:

общество с ограниченной ответственностью «Аудит-сервис СПб»,

ОГРН 1147847556592,

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

Санкт-Петербург, 190000,

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,

ОРНЗ 11606064748.

28 марта 2019 года



## БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2018 г.

Организация:

Акционерное общество "ЛСР. Недвижимость-М"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма/форма собственности

АО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

Местонахождение (адрес) 115280, г. Москва, ул. Автозаводская, д. 22, пом. 336

Форма по ОКУД

КОДЫ

0710001

Дата (число, месяц, год)

31 | 12 | 2018

по ОКПО

56736380

ИНН

7709346940

по ОКВЭД

41.20

по ОКОПФ/ОКФС

12267/16

по ОКЕИ

384

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2018	На 31 декабря 2017	На 31 декабря 2016
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5100	Нематериальные активы	1110	3 304	4 725	6 309
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200, 5240	Основные средства	1150	323 481	330 618	70 260
5240	в т.ч. незавершенное строительство	11501	182 609	176 377	90
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 198 681	1 080 783	1 176 014
	в т.ч. незавершенное строительство	11601	-	-	1 035 997
5301	Финансовые вложения	1170	32 981 953	31 037 900	29 687 900
51010	Отложенные налоговые активы	1180	69 379	320 244	148 651
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	1 615	2 593	4 899
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>34 578 413</b>	<b>32 776 863</b>	<b>31 094 033</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5400	Запасы, в том числе:	1210	23 774 177	40 032 795	35 303 691
	сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	61 459	11 615	4 193
	затраты в незавершенном производстве	12102	13 273 072	6 802 094	15 460 334
	в т.ч. по объектам долевого строительства	121021	11 413 701	5 666 024	13 800 872
	из них: г. Москва	1210211	10 523 536	4 455 653	12 531 453
	Московской области	1210212	890 165	1 210 371	1 269 419
	земельные участки под застройку	12103	6 072 261	5 526 485	4 720 479
	готовая продукция и товары для перепродажи	12104	4 152 013	27 589 983	15 118 470
	товары отгруженные	12105	214 190	102 158	-
	расходы будущих периодов	12106	1 182	460	215
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	7 216	141 073	261
5501, 5510	Дебиторская задолженность в том числе:	1230	13 332 538	8 994 487	8 417 959
	долгосрочные авансы, выданные поставщикам	12301	5 430	3 047	688
	прочая долгосрочная задолженность	12302	75 041	-	-
	краткосрочная задолженность покупателей	12303	900 070	1 224 369	1 158 704
	краткосрочные авансы, выданные поставщикам	12304	5 856 855	3 427 343	1 872 500
	задолженность дольщиков по договорам долевого участия	12305	4 361 931	2 936 629	3 889 306
	из них: г. Москва	123051	4 180 869	2 781 511	3 690 954
	Московская область	123052	181 062	155 118	198 353
	прочая краткосрочная задолженность	12306	2 133 211	1 403 099	1 496 761
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	47 436	962 677	681 971
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	12 576 782	5 597 913	5 450 555
5470	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>49 738 149</b>	<b>55 728 945</b>	<b>49 854 437</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>84 316 562</b>	<b>88 505 808</b>	<b>80 948 470</b>

100003



Показатели <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2018	На 31 декабря 2017	На 31 декабря 2016
<b>ПАССИВ</b>					
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 500 057	1 500 057	585
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	3 599 953	3 599 953	5 099 425
	Резервный капитал	1360	29	29	29
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	831 665	(2 447 616)	(1 361 561)
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>5 931 704</b>	<b>2 652 423</b>	<b>3 738 478</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ обязательства</b>					
5592, 5591	Заемные средства в том числе:	1410	33 898 000	14 175 000	16 460 000
5592	<i>банковские кредиты</i>	<i>14101</i>	<i>17 400 000</i>	<i>12 800 000</i>	<i>10 000 000</i>
5591	<i>займы</i>	<i>14102</i>	<i>16 498 000</i>	<i>1 375 000</i>	<i>6 460 000</i>
51020	Отложенные налоговые обязательства	1420	66 351	49 242	25 060
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства, в том числе:	1450	21 087 956	20 736 886	27 070 092
	<i>средства дольщиков</i>	<i>14501</i>	<i>14 149 967</i>	<i>7 983 439</i>	<i>10 280 580</i>
	<i>из них г.Москва</i>	<i>145011</i>	<i>13 988 493</i>	<i>7 983 439</i>	<i>10 280 580</i>
	<i>Московская область</i>	<i>145012</i>	<i>161 474</i>	-	-
	<i>средства инвесторов</i>	<i>14502</i>	<i>666 449</i>	<i>666 449</i>	<i>1 033 857</i>
	<i>задолженность по оплате финансового вложения</i>	<i>14503</i>	<i>5 850 000</i>	<i>11 700 000</i>	<i>15 200 000</i>
	<i>прочие кредиторы</i>	<i>14504</i>	<i>421 540</i>	<i>386 998</i>	<i>555 655</i>
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>55 052 307</b>	<b>34 961 128</b>	<b>43 555 152</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ обязательства</b>					
5592	Заемные средства, в том числе:	1510	149 366	10 426 262	2 062 376
5592	<i>банковские кредиты</i>	<i>15101</i>	-	<i>2 200 000</i>	<i>2 000 000</i>
5591	<i>займы</i>	<i>15102</i>	-	<i>8 106 000</i>	-
5499	<i>задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	<i>15103</i>	<i>149 366</i>	<i>120 262</i>	<i>62 376</i>
5551, 5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	13 466 864	11 135 552	5 842 596
	<i>поставщики и подрядчики</i>	<i>15201</i>	<i>857 634</i>	<i>1 440 123</i>	<i>1 222 842</i>
	<i>задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	<i>15202</i>	-	<i>6 974</i>	-
	<i>задолженность по налогам и сборам</i>	<i>15203</i>	<i>10 502</i>	<i>9 088</i>	<i>31 078</i>
	<i>авансы полученные</i>	<i>15204</i>	<i>253 352</i>	<i>412 763</i>	<i>86 836</i>
	<i>задолженность по оплате финансового вложения</i>	<i>15205</i>	<i>9 350 000</i>	<i>6 300 000</i>	<i>2 800 000</i>
	<i>прочие кредиторы</i>	<i>15206</i>	<i>2 995 376</i>	<i>2 966 604</i>	<i>1 701 840</i>
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства, в том числе:	1540	193 635	924 454	1 328 692
	<i>резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	<i>15401</i>	<i>30 837</i>	<i>21 319</i>	<i>13 232</i>
	<i>резерв предвиденных расходов на строительство</i>	<i>15402</i>	<i>162 798</i>	<i>903 135</i>	<i>1 315 460</i>
5575	Прочие обязательства, в том числе:	1550	9 522 686	28 405 989	24 421 176
	<i>средства дольщиков</i>	<i>15501</i>	<i>9 522 185</i>	<i>28 405 487</i>	<i>24 420 675</i>
	<i>из них г.Москва</i>	<i>155011</i>	<i>9 212 101</i>	<i>27 972 629</i>	<i>21 311 554</i>
	<i>Московская область</i>	<i>155012</i>	<i>310 084</i>	<i>432 858</i>	<i>3 109 121</i>
	<i>средства инвесторов</i>	<i>15502</i>	<i>501</i>	<i>501</i>	<i>501</i>
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>23 332 551</b>	<b>50 892 257</b>	<b>33 654 840</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>84 316 562</b>	<b>88 505 808</b>	<b>80 948 470</b>

Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись) Юсарева Ю.Ю.  
по доверенности № 77/631-д/17-2019-13164 от  
23.01.2019г.  
14 марта 2019 г.  
Гл. специалист отдела Б и НУ направления "Девелопмент" ДУиО \_\_\_\_\_



Начальник отдела Б и НУ  
направления «Девелопмент»  
ДУиО

\_\_\_\_\_ (подпись)

Шерстобоева В.М.

по доверенности № 182 от 28.01.2019

Бельковец Н.В.

1000004

# ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация: **Акционерное общество "ЛСР. Недвижимость-М"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид деятельности: Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма/форма собственности:

АО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

КОДЫ

0710002

31 | 12 | 2018

56736380

7709346940

41.20

12267/16

384

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За Январь - Декабрь 2018	За Январь - Декабрь 2017
5609	Выручка	2110	29 954 957	8 845 493
5600	Себестоимость продаж	2120	(23 953 576)	(7 596 318)
	<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	<b>2100</b>	<b>6 001 381</b>	<b>1 249 175</b>
5600	Коммерческие расходы	2210	(59 098)	(12 066)
5600	Управленческие расходы	2220	-	(172 903)
	<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	<b>5 942 283</b>	<b>1 064 206</b>
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5692	Проценты к получению	2320	499 878	297 053
5693	Проценты к уплате	2330	(2 588 669)	(2 013 264)
5690	Прочие доходы	2340	676 640	1 981 365
5695	Прочие расходы	2350	(723 390)	(2 562 777)
	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>3 806 742</b>	<b>(1 233 417)</b>
	Текущий налог на прибыль	2410	(416 227)	-
	<i>в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)</i>	2421	(28 631)	(99 271)
51020	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(17 108)	(24 182)
51010	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(356 644)	171 594
	Прочее, в т.ч.	2460	262 518	(50)
	<i>налог на прибыль по исправительным декларациям прошлых лет</i>		155 500	-
	<i>финансовые санкции</i>		1 240	(50)
	<i>стисание ОНА, ОНО</i>		105 778	-
	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>3 279 281</b>	<b>(1 086 055)</b>
	СПРАВОЧНО			
5200	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода <sup>6</sup>	2500	3 279 281	(1 086 055)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	56	(19)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



по доверенности № 77/631-н/77-2019-1-164 от 23.01.2019г.

14 марта 2019 г.

Гл. специалист отдела Б и НУ направления "Девелопмент" ДУиО

Косарева Ю.Ю.

Начальник отдела Б и НУ направления  
«Девелопмент» ДУиО

Шерстобоева В.М.

по доверенности № 182 от 28.01.2019

Бельковец Н.В.

000005



## ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь - Декабрь 2018 г.

Форма по ОКУД	0710003
Дата (число, месяц, год)	31   12   2018
по ОКПО	56736380
ИНН	7709346940
по ОКВЭД	41.20
по ОКОПФ/ОКФС	12267/16
по ОКЕИ	384

Организация: **Акционерное общество "ЛСР. Недвижимость-М"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности:

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма/форма собственности:

АО / частнаяЕдиница измерения: тыс. руб.

## I. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2016г.	3100	585	-	5 099 425	29	(1 361 561)	3 738 478
За 2017 г.							
Увеличение капитала - всего:	3120	1 499 472	-	-	-	-	1 499 472
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	3215	1 499 472	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 086 055)	(1 086 055)
убыток	3221	x	x	x	x	(1 086 055)	(1 086 055)
переоценка имущества	3222	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся	3223	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	(1 499 472)	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2017г.	3200	1 500 057	-	3 599 953	29	(2 447 616)	2 652 423
За 2018 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	3 279 281	3 279 281
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	3 279 281	3 279 281
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	-	x
реорганизации юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
убыток	3321	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3322	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение	3323	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшения количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизации 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 2018г.	3300	1 500 057	-	3 599 953	29	831 665	5 931 704

1000006

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	Изменение капитала за 2017 г.		На 31 декабря 2017 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					-
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:		-	-	-	-
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
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.3

## 3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	5 931 704	2 652 423	3 738 478

Руководитель

Косарева Ю.Ю.

(подпись) (расшифровка подписи)  
 по доверенности № 176314/19-1-164 от  
 23.01.2019г.

14 марта 2019 г.

Гл. специалист отдела Б и НУ направления "Девелопмент" ДУиО

Начальник отдела Б и НУ направления  
«Девелопмент» ДУиО

по доверенности № 182 от 28.01.2019

(подпись)

Шерстобоева В.М.  
(расшифровка подписи)

Бельковец Н.В.

000007



## Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация Акционерное общество "ЛСР. Недвижимость-М"  
 Идентификационный номер налогоплательщика  
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий  
 Организационно-правовая форма/форма собственности АО / частная  
 Единица измерения: тыс. руб.

Коды	
Форма по ОКУД	0710004
Дата (число, месяц, год)	31   12   2018
по ОКПО	56736380
ИНН	7709346940
по ОКВЭД	41.20
по ОКФС/ОКФС	12267/16
по ОКЕИ	384

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018г.	За Январь - Декабрь 2017г.
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
	Поступления – всего	4110	<b>16 496 446</b>	<b>11 433 710</b>
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	15 586 518	11 166 410
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	544 711	54 755
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	прочие поступления	4119	365 217	212 545
	Платежи - всего	4120	<b>(15 299 733)</b>	<b>(15 792 947)</b>
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(10 168 309)	(11 177 293)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(625 559)	(471 619)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(2 427 375)	(1 841 001)
	<i>в том числе основной организации</i>	<i>41231</i>	<i>(1 181 377)</i>	<i>(664 754)</i>
	налога на прибыль организаций	4124	(422 400)	-
	налог на добавленную стоимость	4126	(1 301 653)	(1 602 543)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(161 897)	(100 915)
	прочие платежи	4129	(192 540)	(599 576)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	<b>1 196 713</b>	<b>(4 359 237)</b>
	<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
	Поступления – всего	4210	<b>330 668</b>	<b>178 188</b>
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	142 140	90 995
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	от процентов по долговым финансовым вложениям	4214	73 528	86 493
	от возврата предоставленных займов	4215	115 000	700
	от дивидендов и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4216	-	-
	от погашения депозитов, сроком более 90 дней	4217	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи – всего	4220	<b>(3 965 512)</b>	<b>(1 692 593)</b>
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(20 586)	(51 093)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(2 800 000)	(1 350 000)
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4223	-	(20 000)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	предоставление займов другим лицам	4225	(1 144 926)	(271 500)
	на депозиты, сроком более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	<b>(3 634 844)</b>	<b>(1 514 405)</b>

1000008



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018г.	За Январь - Декабрь 2017г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления – всего	4310	11 617 000	10 231 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	11 617 000	10 231 000
в том числе основной организации	43111	7 017 000	5 231 000
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи – всего	4320	(2 200 000)	(4 210 000)
в том числе:			
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	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг	4323	-	-
на возврат кредитов и займов	4324	(2 200 000)	(4 210 000)
в том числе основной организации	43241	-	(2 210 000)
на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	9 417 000	6 021 000
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	6 978 869	147 358
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	5 597 913	5 450 555
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	12 576 782	5 597 913
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Косирова Ю.Ю.  
(расшифровка подписи)

по доверенности № 1/631-н/77-2019-1-164 от 23.01.2019г.

14 марта 2019 г.

Гл. специалист отдела Б и НУ направления "Девелопмент" ДУиО

Начальник отдела Б и НУ  
направления «Девелопмент» ДУиО

Шерстобоева В.М.  
(расшифровка подписи)

по доверенности № 182 от 28.01.2019

Бельковец Н.В.

000009

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

## Акционерное общество "ЛСР. Недвижимость-М"

За Январь-Декабрь 2018г.

### 1. Общие вопросы

Место нахождения общества: Российская Федерация, г.Москва  
Адрес юридического лица: 115280, г.Москва, ул. Автозаводская, д.22, пом. 336  
Уставный капитал общества составляет: **1 500 057** тыс. руб.  
и состоит из: 58500 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 25642 (Двадцать пять тысяч шестьсот сорок два) рубля каждая.  
Основной вид деятельности: Строительство жилых и нежилых зданий  
В 2018 году Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

Организация является членом следующих саморегулируемых организаций:

Ассоциация "Саморегулируемая организация "Межрегиональное объединение строителей", г.Москва, ул. Тарусская, д.10, Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций: СРО-С-002-18032009.

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации. СРО Межрегиональный Союз Проектировщиков (СРО МРСП), 127083, Москва, ул. Мишина, д.56, стр.2, регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-030-28092009.

В 2018 году с 01 января до 04 сентября 2018 года включительно руководство текущей деятельностью в соответствии с решением общего собрания акционеров осуществлялось единоличным исполнительным органом:

- коммерческой организацией Общество с ограниченной ответственностью «ЛСР. Управляющая компания» (сокращенное наименование ООО «ЛСР»)

- управление осуществлял - Романов Иван Леонидович  
по доверенности № 78/130-н/78-2018-5-31 от 17 января 2018 года.

С 05 сентября 2018 года решением общего собрания акционеров АО "ЛСР. Недвижимость-М" Протокол № 4/2018 от 29.08.2018 досрочно прекращены полномочия управляющей организации ООО "ЛСР"; единоличным исполнительным органом Общества назначен генеральный директор; с 05.09.2018 генеральным директором избран Романов Иван Леонидович.

У организации есть обособленные подразделения:

**Таблица 1.1. Обособленные подразделения**

№ п/п	Наименование	Адрес	Дата открытия	Дата закрытия
1	офис продаж/ ОП Домодедово	Московская обл, г. Домодедово, мкр. Западный	31.10.2014	02.04.2018
2	офис продаж/ ОП Донской олимп	г.Москва, ул. Серпуховский вал, вл. 19, 21	31.10.2014	
3	офис продаж/ ОП Нахабино	Московская обл, г. Истринский р-он, д. Чёрная, ул. Московская, стр. 1, пом. 4, 5	31.10.2014	
4	ОП ЗИЛ	г.Москва, ул. Автозаводская 23, кор.86	01.04.2015	
5	ОП Садовническая	г.Москва, ул.Садовническая д.11, 7	01.06.2015	
6	ОП Лучи	г.Москва, ул. Производственная д.6	01.02.2016	
7	ОП Ленинградское ш., 58	г.Москва, Ленинградское ш., д. 58	16.07.2018	

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

Средняя численность работающих за отчетный период составила: **352** человек.  
Численность работающих на 31 декабря 2018 г. **427** человек.

00010



## 2. Финансовые показатели деятельности

Таблица 2.1 Финансовые показатели деятельности организации

Формула расчёта	На конец года (за отчётный год)	На начало года (за предшеств. год)	Рекомендуемые значения	Примечания
<b>Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)</b>				
капитал и резервы (стр.1300)/ валюта баланса (стр.1700)	0,07	0,03	0,5 - 0,7	Коэффициент концентрации собственного капитала характеризует долю собственности владельцев предприятия в общей сумме авансированных средств. Низкое значение коэффициента связано с привлечением займов для осуществления строительства ЖК Лучи, Производственная, вл.б и ЖК Новое Нахабино, 4 пусковой комплекс, запущенных в производство в 2015 - 2018 гг.
<b>Коэффициент финансовой зависимости</b>				
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	14,21	33,37	1,4 - 2,0	Коэффициент финансовой зависимости показывает зависимость предприятия от привлеченных средств. За 2018 год коэффициент снизился, за счет существенного роста собственного капитала по сравнению с 2017 годом
<b>Коэффициент соотношения заемных и собственных средств</b>				
обязательства (стр.1400 + стр.1500)/ капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	13,21	32,37	0,7 - 1,0	Коэффициент соотношения заемных и собственных средств показывает, сколько обязательств приходится на рубль собственного капитала. Снижение коэффициента связано с ростом собственного капитала по сравнению с 2017 годом
<b>Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)</b>				
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	2,13	1,10	1,0 - 2,0	Коэффициент текущей ликвидности характеризует способность предприятия погашать краткосрочные обязательства. В 2018 году коэффициент вырос за счет изменения соотношения кредиторской и дебиторской задолженности и незначительно превысил рекомендуемые значения.
<b>Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности</b>				
(краткосрочная ДЗ из стр.1230 +фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,92	0,25	0,5 - 1,0	Коэффициент быстрой ликвидности увеличился по сравнению с 2017г. Значение коэффициента достигло рекомендуемых значений, что связано с переходом на финансирование долгосрочных проектов за счет долгосрочных заемных средств.
<b>Коэффициент абсолютной ликвидности</b>				
(краткосрочные фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,54	0,13	0,1 - 0,3	Коэффициент абсолютной ликвидности вырос и превысил рекомендуемый уровень, что свидетельствует о достаточном соотношения денежных средств и краткосрочных обязательств.
<b>Коэффициент рентабельности основной деятельности</b>				
прибыль от продаж стр.2200 / (затраты стр.2120 +стр.2210 +стр.2220 ОПФ)	0,25	0,14	0 - 0,30	Коэффициент рентабельности основной деятельности характеризует эффективность использования ресурсов. Коэффициент находится в пределах рекомендованных значений, что свидетельствует о стабильной доходности от основной деятельности Общества.
<b>Коэффициент устойчивости экономического роста</b>				
чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал стр.1300 Баланс	0,14	-0,92	0,4 - 0,6	Коэффициент устойчивости экономического роста показывает какими темпами увеличивается собственный капитал за счет финансово-хозяйственной деятельности, а не за счет привлечения дополнительного капитала. В 2018г Общество в результате передачи помещений в завершенных объектах получило существенный доход, что приблизило коэффициент к рекомендуемым значениям.

### 3. Бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет организации осуществляется:

- *централизованной бухгалтерской службой на договорных началах:*  
с 01.01.2018 по 04.09.2018 договор управления с ООО "ЛСР" № У-12 от 29.06.2007г.  
(в редакции от 29.12.2012г.);  
с 05.09.2018 до 31.01.2019г. договор с ООО "ЛСР" № У-12 от 05.09.2018г.;  
с 01.02.2019г. договор с ООО "ЛСР" № 7 от 01.02.2019г.

Инвентаризация готовой продукции, товаров на продажу, незавершенного производства, основных средств, арендованных ОС числящихся за балансом проведена перед составлением годовой бухгалтерской отчетности по состоянию на 01.11.2018. Инвентаризация прочего имущества и обязательств проведена на - 31.12.2018.

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 освобождённым 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.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец года			
			первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация и убыток от обесценения	выбыло	накопленная амортизация и убыток от обесценения	численно амортизации	убыток от обесценения (-)	пересчета	накопленная амортизация	первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация и убыток от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2018 г. <sup>1</sup> за 2017 г. <sup>2</sup>	5 240 6 334	(513) (25)	(1 604) (3 407)	384 1 278	(904) (1 768)	- -	- -	4 339 5 240	(1 035) (513)	
в т.ч. (вкл. НМА):												
товарные знаки		за 2018 г. <sup>1</sup> за 2017 г. <sup>2</sup>	3 154 1 469	(283) (23)	(1 604) -	384 -	(397) (258)	- -	- -	1 350 3 154	(296) (283)	
исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности		за 2018 г. <sup>1</sup> за 2017 г. <sup>2</sup>	1 458 4 865	(211) -	- (3 407)	- 1 278	(210) (1 489)	- -	- -	1 458 1 458	(421) (211)	
прочие (сайты, патенты и др.)		за 2018 г. <sup>1</sup> за 2017 г. <sup>2</sup>	628 -	(21) -	- -	703 628	(297) (21)	- -	- -	1 331 628	(318) (21)	

#### 3.1.2. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незавершенные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец года
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
незавершенные операции по приобретению НМА - всего	5180 5190	за 2018 г. <sup>1</sup> за 2017 г. <sup>2</sup>	45 1 364	1 158 216	(1 158) (1 535)	45 45
в т.ч. (вкл. НИОКР):						
товарный знак "Новый Капучино"		за 2018 г. <sup>1</sup> за 2017 г. <sup>2</sup>	45 45	- -	(-) (-)	45 45

#### 3.1.3. Нематериальные активы, полученные в пользование

Наименование показателя	Код	Тыс. руб.	
		На 31 декабря 2018 г. <sup>1</sup>	На 31 декабря 2016 г. <sup>5</sup>
Нематериальные активы, полученные в пользование в т.ч. (вкл. НМА):	5195	403 353	90 068
товарные знаки		398 090	84 600

000013

**3.2. Основные средства**

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

**3.2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец года	
			первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация <sup>5</sup>	возвратило	выбыло объектов		ликвидационная стоимость <sup>6</sup>	перевалена		первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация <sup>6</sup>
						первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация <sup>6</sup>		первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация <sup>6</sup>		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2018 г. <sup>1</sup>	204 575	(50 334)	20 351	(380)	380	(33 720)	-	-	224 546	(83 674)
	5210	за 2017 г. <sup>2</sup>	98 362	(28 192)	114 586	(8 373)	6 250	(28 392)	-	-	204 575	(50 334)
в т.ч. (по группам):												
Здания и сооружения		за 2018 г. <sup>1</sup>	48 473	(9 436)	14 473	(380)	380	(3 053)	-	-	62 566	(12 109)
		за 2017 г. <sup>2</sup>	48 929	(7 024)	-	(456)	456	(2 868)	-	-	48 473	(9 436)
Машины и оборудование		за 2018 г. <sup>1</sup>	110 518	(14 803)	681	-	-	(18 722)	-	-	111 199	(33 525)
		за 2017 г. <sup>2</sup>	9 335	(2 297)	101 993	(810)	585	(13 091)	-	-	110 518	(14 803)
Транспортные средства		за 2018 г. <sup>1</sup>	8 666	(4 932)	2 295	-	-	(2 212)	-	-	10 961	(7 144)
		за 2017 г. <sup>2</sup>	7 882	(5 155)	5 553	(4 769)	2 871	(2 648)	-	-	8 666	(4 932)
Прочие		за 2018 г. <sup>1</sup>	36 918	(21 163)	2 902	-	-	(9 733)	-	-	39 820	(30 896)
		за 2017 г. <sup>2</sup>	32 216	(13 716)	7 040	(2 338)	2 338	(9 785)	-	-	36 918	(21 163)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2018 г. <sup>1</sup>	1 091 441	(10 658)	125 209	-	(7 311)	-	-	-	1 216 650	(17 969)
	5230	за 2017 г. <sup>2</sup>	146 725	(6 708)	954 114	(9 398)	677	(4 627)	-	-	1 091 441	(10 658)
в т.ч. (по группам):												
Земля, здания и сооружения		за 2018 г. <sup>1</sup>	1 091 441	(10 658)	125 209	-	(7 311)	-	-	-	1 216 650	(17 969)
		за 2017 г. <sup>2</sup>	146 725	(6 708)	954 114	(9 398)	677	(4 627)	-	-	1 091 441	(10 658)

Объекты основных средств (доходных вложений), стоимость которых не погашается - земельные участки 12 184 тыс. руб.

**3.2.2. Незаввершенные капитальные вложения**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец года
				затраты за период	принято к учету в качестве основных средств (доходных вложений) или услуг/работ	
Незаввершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2018 г. <sup>1</sup>	176 377	258 978	(252 746)	182 609
	5250	за 2017 г. <sup>2</sup>	1 036 087	193 903	(84 997)	176 377
в т.ч.:						
Здания и сооружения		за 2018 г. <sup>1</sup>	176 377	144 392	(138 160)	182 609
		за 2017 г. <sup>2</sup>	1 036 087	179 401	(84 997)	176 377

000014



### 3.2.3. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г. 4	На 31 декабря 2017 г. 2	На 31 декабря 2016 г. 5
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	262 715	140 442	146 725
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	7 326 241	7 177 244	6 069 832

### 3.2.4. Прочие внеоборотные активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г. 4	На 31 декабря 2017 г. 2	На 31 декабря 2016 г. 5
Прочие активы по стр.1190 Баланса, всего:	5295	1 614	2 593	4 899
в т.ч.				
Независимое строительство и инвестиционные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств		45	45	1 364
Прочие		1 569	2 548	3 535

### 3.3. Финансовые вложения, денежные средства и эквиваленты

Организация применяет следующие способы оценки финансовых вложений при их выбытии:

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

### 3.3.1. Наличие и движение финансовых вложений

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период			На конец года	
			первоначальная стоимость	накопившаяся корректировка 7	выбыло (погашено)	первоначальная стоимость	накопившаяся корректировка 7	текущая рыночная стоимость (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопившаяся корректировка 7
<b>Долгосрочные - всего</b>	<b>5301</b>	за 2018 г. 1	31 037 900 (	-	2 059 053 (	(115 000)	-	-	32 981 953 (	-
в т.ч.: (группа, вид)	<b>5311</b>	за 2017 г. 2	29 687 900 (	-	1 350 000 (	-	-	-	31 037 900 (	-
Доля участия в Уставном капитале		за 2018 г. 1	31 037 900 (	-	-	-	-	-	31 037 900 (	-
Предоставленные займы		за 2017 г. 2	29 687 900 (	-	1 350 000 (	-	-	-	31 037 900 (	-
Краткосрочные - всего	<b>5305</b>	за 2018 г. 1	962 677 (	-	28 550 (	(943 791)	-	-	47 436 (	-
в т.ч.: (группа, вид)	<b>5315</b>	за 2017 г. 2	681 971 (	-	291 500 (	(10 794)	-	-	962 677 (	-
Предоставленные займы		за 2018 г. 1	942 677 (	-	28 550 (	(942 677)	-	-	28 550 (	-
Проценты		за 2017 г. 2	671 877 (	-	271 500 (	(700)	-	-	942 677 (	-
Приобретенные права требования		за 2018 г. 1	20 000 (	-	-	(1 114)	-	-	18 886 (	-
Денежные средства		за 2017 г. 2	-	-	20 000 (	-	-	-	20 000 (	-
		за 2018 г. 1	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2017 г. 2	10 094 (	-	-	(10 094)	-	-	-	-
		за 2018 г. 1	32 000 577 (	-	2 087 603 (	(1 058 791)	-	-	33 029 389 (	-
<b>Финансовых вложений - всего</b>	<b>5310</b>	за 2017 г. 2	30 369 871 (	-	1 641 500 (	(10 794)	-	-	32 000 577 (	-

**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 вексели 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.  
 На 31.12.2018г. денежные эквиваленты у Общества отсутствуют.  
 Долгосрочные обязательства общества по размеру несняемого остатка на расчетных счетах на 31.12.2018г. составляют 7 400 000 тыс. руб.

**3.3.3. В пользу организации открыты кредиты**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Получены кредиты	Получены денежные средства	Остатки по кредитам	Остаток от на конец года	В т.ч. погашены обязательства	Примечания (*)
Общая сумма:		631 451	8 435 557	(7 981 972)	-	1 085 036	-	
в т.ч. по договорам долевого участия		631 451	8 435 557	(7 981 972)	-	1 085 036	-	

(\*) прочие поступления денежных средств по договорам, обязательства по договорам

**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 недвижимости, оцениваемых при выбытии по себестоимости каждой единицы

**3.4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец года		величина резерва под снижение стоимости	
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления (впуск импорт) и затраты	выбытие		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между группами (назлом)	себестоимость		
					себестоимость и ст-ть ВНА	резерв под снижение стоимости					
<b>Запасы - всего</b>		40 032 795	( 1 820 736)	13 566 681	( 10 658 313)	( 24 737 821)	( 10 658 313)	1 820 736	x	23 774 177	( 40 032 795)
в т.ч. (груша, шва)		11 615	-	128 937	( 77 590)	( 24 737 821)	( 77 590)	-	( 503)	61 459	( - )
сырье, материалы и другие аналогичные ценности		4 193	-	29 139	( 16 403)	( 24 737 821)	( 16 403)	-	( 5 314)	11 615	( - )
запчасти и вспомогательные материалы		6 802 094	-	6 923 103	( 634 941)	( 24 737 821)	( 634 941)	-	182 816	13 273 072	( - )
производственные запасы		15 460 334	-	12 176 539	( 2 133 433)	( 24 737 821)	( 2 133 433)	-	( 18 681 326)	6 802 094	( - )
земельные участки под застройку		5 526 485	-	813 046	( 942)	( 24 737 821)	( 942)	-	( 266 328)	6 072 261	( - )
товары для продажи и товары для перепродажи		4 720 479	-	1 359 722	( 20 391)	( 24 737 821)	( 20 391)	-	( 533 325)	5 526 485	( - )
товары отгруженные		27 589 983	-	632 225	( 22 161 156)	( 24 737 821)	( 22 161 156)	-	( 1 909 039)	4 152 013	( - )
расходы будущих периодов		102 158	( 1 820 736)	-	( 8 216 185)	( 24 737 821)	( 8 216 185)	1 820 736	18 866 962	27 589 983	( - )
		-	-	-	( 1 882 022)	( 24 737 821)	( 1 882 022)	-	1 994 054	214 190	( - )
		460	-	1 892	( 230 845)	( 24 737 821)	( 230 845)	-	353 003	102 158	( - )
		215	-	1 281	( 1 036)	( 24 737 821)	( 1 036)	-	-	1 182	( - )

**3.4.2. Запасы, учтенные за балансом**

Наименование показателя	Кол.	На 31 декабря 2018 г. 4	На 31 декабря 2017 г. 2	На 31 декабря 2016 г. 5
Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение	5450	20	20	20
Товарно-материальные ценности, принятые в переработку		98 284	153 831	153 831

1000016



тыс. руб.

## 3.4.3. Расходы будущих периодов

Наименование показателя	Код	На 31 декабря		На 31 декабря	
		2018 г. 4	2017 г. 2	2016 г. 5	2015 г. 5
Расходы будущих периодов в составе запасов	5460	1 182	460		215
в т.ч. (группа, вид)					
дирекции		42	-		81
страховые взносы		272	141		73
прочие		868	319		61

тыс. руб.

## 3.4.4. Прочие оборотные активы

В настоящем разделе раскрывается состав строки 1260 «Прочие оборотные активы» формы 1 «бухгалтерский баланс». Раскрывается стоимость объектов (групп, объектов), составляющая не менее 5% суммы по указанной строке.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря		На 31 декабря	
		2018 г. 4	2017 г. 2	2016 г. 5	2015 г. 5
Прочие оборотные активы	5470	-	-		22
в т.ч. существование (группа, вид)					
Недостачи и потери от порчи ценностей		-	-		22

## 3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, заемные средства

тыс. руб.

## 3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец года		
			На начало года		поступление				выбытие				перенос из даты в предыдущую задолженность	уценка по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
Дебиторская задолженность - всего:	5501 5521	за 2018 г. 1 за 2017 г. 2	3 047 688	- -	2 383 3 047	- -	- -	- -	- -	- -	75 041 (688)	80 471 3 047	- -	- -	
в т.ч. (вид)															
оценка выданные		за 2018 г. 1 за 2017 г. 2	3 047 688	- -	2 383 3 047	- -	- -	- -	- -	- -	- -	5 430 3 047	- -	- -	
прочие		за 2018 г. 1 за 2017 г. 2	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	75 041 -	75 041 -	- -	- -	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510 5530	за 2018 г. 1 за 2017 г. 2	9 107 842 8 493 231	(116 402) (75 960)	43 093 363 40 290 033	- -	- -	(38 720 184) (39 673 063)	(6 939) (3 047)	(30 572) (40 442)	688	13 399 041 9 107 842	(146 974) (116 402)		
в т.ч.															
покупатели		за 2018 г. 1 за 2017 г. 2	1 241 829 1 176 658	(17 460) (17 954)	2 667 720 1 825 796	- -	(2 990 713) (1 760 625)	(1 306) 494	- -	(1 306) 494	- -	918 836 1 241 829	(18 766) (17 460)		
оценка выданные		за 2018 г. 1 за 2017 г. 2	3 509 796 1 914 702	(82 453) (42 202)	12 453 237 10 769 445	- -	(10 062 337) (9 171 992)	- -	- -	38 572 (3 047)	- -	5 900 736 3 509 796	(43 881) (82 453)		
задолженность		за 2018 г. 1 за 2017 г. 2	2 936 629 3 889 306	- -	15 042 830 14 757 531	- -	(13 617 528) (15 710 208)	- -	- -	(40 251) -	- -	4 361 931 2 936 629	- -		
Должников		за 2018 г. 1 за 2017 г. 2	1 419 588 1 512 365	(16 489) (15 804)	12 929 536 12 937 261	- -	(12 049 606) (13 030 238)	(6 939) -	- -	(67 838) (685)	(75 041) -	2 217 538 1 419 588	(84 327) (16 489)		
в т.ч.															
Итого	5500 5520	за 2018 г. 1 за 2017 г. 2	9 110 889 8 493 919	(116 402) (75 960)	43 095 746 40 293 080	- -	(38 720 184) (39 673 063)	(6 939) (3 047)	(30 572) (40 442)	688	13 479 512 9 110 889	(146 974) (116 402)			

1000017

## 3.5.2. Просроченная дебиторская задолженность.

тыс. руб.

Наименование поставителя	Код	На 31 декабря 2018 г. 4		На 31 декабря 2017 г. 3		На 31 декабря 2016 г. 5	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	146 974	-	116 402	-	75 960	-
в т.ч.: (шт.)							
покупатели		18 766	-	17 460	-	17 954	-
активы ликвидные прочие		43 881 84 327	-	82 453 16 489	-	42 202 15 804	-

## 3.5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

тыс. руб.

Наименование поставителя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец года
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) <sup>9</sup>	поступление	прегашенные проценты, штрафы и иные начисления <sup>4</sup>	погашение	списание на финансовый результат <sup>5</sup>	
			1	2	3	4	5	6	7
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2018 г. 1 за 2017 г. 2	20 736 886 27 070 092	12 717 724 6 064 498	-	(153 339)	-	(12 213 315) (12 397 704)	21 087 956 20 736 886
в т.ч.: (шт.)									
средства организаций и инвесторов		за 2018 г. 1 за 2017 г. 2	8 649 888 11 314 437	12 377 845 5 684 687	-	-	-	(6 211 317) (8 349 236)	14 816 416 8 649 888
задолженность по оплате финансового имущества		за 2018 г. 1 за 2017 г. 2	11 700 000 15 200 000	-	-	-	-	(5 850 000) (3 500 000)	5 850 000 11 700 000
прочие кредиторы		за 2018 г. 1 за 2017 г. 2	386 998 555 655	339 879 379 811	-	(153 339)	-	(151 998) (548 468)	421 540 386 998
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2018 г. 1 за 2017 г. 2	11 135 552 5 842 596	18 477 934 36 862 235	28 673 5 574	(22 167 060) (38 423 097)	(10 233) (224)	6 001 998 6 848 468	13 466 864 11 135 552
в т.ч.: (шт.)									
поставщики и подрядчики		за 2018 г. 1 за 2017 г. 2	1 440 123 1 222 842	14 369 126 17 564 677	-	(14 944 404) (17 347 241)	(7 211) (155)	-	837 634 1 440 123
задолженность перед государственными органами		за 2018 г. 1 за 2017 г. 2	6 974	152 587	-	(159 561)	-	-	-
заемщики		за 2017 г. 2	-	81 648	-	(74 674)	-	-	6 974
задолженность по налогам и сборам		за 2018 г. 1 за 2017 г. 2	9 088 31 078	520 044 102 170	1 112 74	(519 742) (124 234)	-	-	10 502 9 088
активы ликвидные		за 2018 г. 1 за 2017 г. 2	412 763 86 836	1 262 739 1 345 003	-	(1 419 451) (1 019 076)	(2 699)	-	233 352 412 763
задолженность по оплате финансового имущества		за 2018 г. 1 за 2017 г. 2	6 300 000	-	-	(2 800 000)	-	5 850 000	9 350 000
прочие кредиторы		за 2018 г. 1 за 2017 г. 2	2 800 000 2 966 604	-	-	(2 800 000)	-	6 300 000	6 300 000
		за 2018 г. 1 за 2017 г. 2	2 966 604 1 701 840	2 173 438 17 768 737	27 561 5 500	(2 323 902) (17 037 872)	(323) (69)	151 998 548 468	2 995 376 2 966 604
Итого	5550 5570	за 2018 г. 1 за 2017 г. 2	31 872 438 32 912 688	31 195 658 42 926 733	28 673 5 574	(22 320 399) (38 423 097)	(10 233) (224)	(6 211 317) (5 549 236)	34 554 820 31 872 438

100018



Прочие краткосрочные обязательства

Тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						Остаток на конец года
			Остаток на начало года		Изменения за период				
			1	2	3	4	5	6	
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операциям) <sup>а</sup>	привлеченные проценты, штрафы и иные начисления <sup>б</sup>	выбыло	погашение	списание на финансовый результат <sup>в</sup>	перевод из долго- в краткосрочную задолженность.	
за 2018 г. <sup>1</sup>	28 405 989		2 529 400	-	(27 623 759)	(261)	6 211 317	9 522 686	
за 2017 г. <sup>2</sup>	24 421 176		2 015 019	-	(6 379 442)	-	8 349 236	28 405 989	
Итого за 2018 г. <sup>1</sup>	28 405 989		2 529 400	-	(27 623 759)	(261)	6 211 317	9 522 686	
за 2017 г. <sup>2</sup>	24 421 176		2 015 019	-	(6 379 442)	-	8 349 236	28 405 989	

3.5.4. Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

3.5.5. Забытые средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организации привлекает заемные средства.

Тыс. руб.

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
Всего заемных средств	5590	24 481 000	11 617 000	-	(2 200 000)	33 898 000	-	33 898 000
в т.ч.								
Займы полученные	5591	9 481 000	7 017 000	-	-	16 498 000	-	16 498 000
Кредиты полученные	5592	15 000 000	4 600 000	-	(2 200 000)	17 400 000	-	17 400 000
Заемные средства, полученные по условиям договоров	5594	-	3 800 000	-	(3 650 000)	2 150 000	-	2 150 000
Займы, недополученные по сравнению с условиями договора займа		1 800 000	1 800 000	-	(350 000)	1 450 000	-	1 450 000
Кредиты, недополученные по сравнению с условиями кредитного договора		-	4 000 000	-	(3 300 000)	700 000	-	700 000

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	Уплачено, в т.ч. зачетом	Остаток на конец года
Проценты по займам	5497	84 763	1 208 084	-	-	(1 181 376)	111 471
Проценты по кредитам	5498	35 459	1 252 371	-	-	(1 249 975)	37 895
Итого проценты к уплате:	5499	120 262	2 460 455	-	-	(2 431 351)	149 366

100019

**3.6. Доходы и расходы**  
**3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности**

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

Наименование показателя	Код	2018 г.		2017 г.		Изменение	Комментарий к изменениям
		2018 г. 1	2018 г. 2	2017 г. 1	2017 г. 2		
Долевое строительство	5601	27 513 376	7 268 924	20 244 452		Увеличение связано с передачей полномочий по договорам ДУ по объектам сданным в течение 2017 года	
Оказание услуг по договорам поручения, агентским договорам, прочих услуг	5602	160 247	603 575	(443 328)		Часть договоров на оказание услуг заключенных в 2017 была распродана в начале 2018 без провозглашения	
Реализация недвижимости жилой (НДС не облагается)	5604	1 730 573	608 195	1 122 378		Увеличился объем производимой продукции и товаров, что связано с увеличением доли жилой недвижимости продаваемой на стадии строительства	
Реализация недвижимости нежилой (НДС облагается)	5605	354 442	50 766	303 676		Увеличился объем производимой продукции и товаров, что связано с увеличением доли нежилой недвижимости продаваемой на стадии строительства	
Услуги технического заказчика	5606	196 319	120 787	75 532		В 2018 году увеличился объем технического заказчика, в связи с чем Общество увеличило стоимость услуг по договорам тех.заказчика	
<b>Итого:</b>	<b>5609</b>	<b>29 954 957</b>	<b>8 845 493</b>	<b>21 109 464</b>			

тыс. руб.

**3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности**

Управленческие расходы учитываются на сч.26 "Общехозяйственные расходы (подлежащие распределению)" без распределения по объектам строительства. По завершению 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), 08.33.4 (распределение на сч. 08.33.4), прямым затратам, учтенным на сч. 20.01.1 (распределение на сч. 20.01.2) (распределение на сч. 20.01.2).

Коммерческие расходы организации списываются в конце периода в себестоимость продаж.

Наименование показателя	Код	2018 г.		2017 г.		Изменение	Комментарий к изменениям
		2018 г. 1	2018 г. 2	2017 г. 1	2017 г. 2		
Материальные затраты	5610	197	181 684	(181 487)		В связи с отсутствием выручки по подразовой деятельности доля материалов. Списанных на расходы значительно сократилась.	
Расходы на оплату труда	5620	61 512	89 931	(28 419)		Уменьшилась доля ФОТ в составе расходов по деятельности, не отнесенная к договорной	
Отчисления на социальные нужды	5630	15 510	21 459	(5 949)		Уменьшилась доля отчислений с ФОТ в составе расходов по деятельности, не отнесенная к договорной деятельности	
Амортизация	5640	1 785	5 257	(3 472)		Уменьшилась доля амортизации, относящаяся на реализацию.	
Затраты на строительство, передаваемые долевым	5650	21 893 985	1 652 052	20 241 933		Существенно вырос объем передаваемых долевым	
Себестоимость реализованной готовой продукции	5660	1 882 531	538 405	1 344 126		Увеличился объем продаж собственной недвижимости	
Рекламные расходы, агентское и комиссионное вознаграждение	5670	10 132	296 629	(286 497)		Снижение расходов по строке связано с распределением в 2018 части договора - оказание услуг по привлечению дольщиков	
Прочие затраты	5680	16 509 140	191 622	16 317 518		Уменьшилась доля прочих затрат, отнесенных на реализацию.	
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):	5670	(16 421 216)	4 619 279	(21 040 495)		Существенное уменьшение остатков на отчетную дату связано с парадной в отчетном году дольщикам готовых помещений в объектах, которые были завершены в 2017г.	
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	23 953 576	7 596 318	16 357 258			

тыс. руб.

**Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы**

В отчетном году организация не осуществляла мероприятий природоохранного назначения.

**3.6.3. Прочие доходы**

Наименование показателя	Код	2018 г.		2017 г.	
		2018 г. 1	2018 г. 2	2017 г. 1	2017 г. 2
Проценты к получению	5692		499 878		297 053
Арендная плата к получению			89 412		48 006
Восстановление резервов			24 120		1 893 168
Поступления от продажи материалов и прочих активов			24 194		4 788
Поступления от продажи основных средств			-		6 690
Суммы списания кредиторской задолженности			10 494		224
Штрафы, пени, неустойки			25 288		5 500
Возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением обязательств			284 041		8 762
Излишки, выявленные при инвентаризации			-		418
Прибыли прошлых лет			209 153		839
Поступления по завершенным проектам			41		12 884
Прочее			39		86
<b>Итого:</b>	<b>5690</b>		<b>1 176 518</b>		<b>2 278 418</b>

тыс. руб.

1-00020



## 3.6.4. Прочие расходы

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		2018 г. 1	2017 г. 3
Стоимость проданных (спинных) основных средств		-	14 399
Стоимость проданных (спинных) материалов, прочих активов		40 335	-
Проценты к уплате	5693	2 588 669	2 013 264
Штрафы, пени, неустойки		6 451	25 857
Суммы списания дебиторской задолженности		6 939	3 662
Начисления резервов		107 838	85 614
Возмещение убытков, причитающихся ненадлежащим исполнением обязательств		175	-
По оплате банковских услуг		538	485
Убытки прошлых лет		185 338	1 670 337
Расходы, связанные с арендой		76 460	19 001
Расходы на производство не движимой продукции		-	529 229
Расходы по завершённым проектам		185 114	70 176
Налоги, госпошлины		99 807	97 972
Прочие		14 395	46 645
<b>Итого:</b>	<b>5695</b>	<b>3 312 059</b>	<b>4 576 041</b>

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

## 3.7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Прирвано	Погашено	Списано как избыточная сумма	тыс. руб.	
						Остаток от на конец года	
<b>Оценочные обязательства</b>	<b>5700</b>	<b>924 454</b>	<b>141 177</b>	<b>(871 996)</b>	<b>( - )</b>	<b>193 635</b>	
в т.ч.:							
резерв на предоставление отплату отпусков	5701	21 319	59 430	(49 912)	( - )	30 837	
резерв предоставления расходов (СМР)	5704	903 135	81 747	(822 084)	( - )	162 798	

## 3.8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	тыс. руб.			Срок действия обязательства на отчетную дату
		На 31 декабря 2018 г. 4	На 31 декабря 2017 г. 3	На 31 декабря 2016 г. 5	
<b>Полученные - всего</b>	<b>5800</b>	<b>58 791</b>	<b>59 448</b>	<b>-</b>	
полученные в залог недвижимости		56 297	35 156	-	
полученные банковские гарантии		2 494	24 292	-	
<b>Выданные - всего</b>	<b>5810</b>	<b>41 861 282</b>	<b>31 366 838</b>	<b>-</b>	
выданные поручительства в т.ч. суррогатные:		-	-	-	
АО "Альфа-Банк"		-	2 989 784	-	30.06.2021
ПАО "Сбербанк России, Северо-Западный банк г.СПб		10 425 791	5 635 946	-	27.09.2022
АО "Россельхозбанк" Санкт-Петербургский филиал		24 195 256	14 066 746	-	13.12.2021
ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"		7 009 806	7 009 806	-	26.05.2023
ПАО "МТС-Банк"		230 229	1 664 536	-	12.05.2023

1000021

#### 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:

761 348 тыс. руб.

Разница между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью 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	2018 г., тыс. руб.		2017 г., тыс. руб.	
		Разницы	Активы / обязательства	Разницы	Активы / обязательства
1	2	3	4	5	6
Постоянные налоговые разницы и ПНО (ПНА) за период	51001	(143 155)	(28 631)	(496 355)	(99 271)
Временные налогооблагаемые налоговые разницы и ОНО за период	51002	(85 540)	(17 108)	(120 910)	(24 182)
Временные вычитаемые налоговые разницы и ОНА за период	51003	(1 783 220)	(356 644)	857 970	171 594

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

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

#### Раскрытие отложенных налоговых активов (ОНА)

тыс.руб.

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНА	Код	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Налоговый убыток по данным налоговой декларации, подлежащий переносу на будущее, по ст 283 НК РФ	1	1 314	264 471	130 752
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	2	17 160	19 689	15 192
Товары отгруженные, без перехода права собственности	3	44 573	31 806	-
Резерв на предстоящую оплату отпусков	4	6 167	4 264	2 647
Оценка активов, в т.ч. внеоборотных	5	165	14	60
ИТОГО:	51010	69 379	320 244	148 651



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

**Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)**

тыс.руб.

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНО	Код	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Основные средства кроме лизингового имущества (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	1	313	508	549
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	2	25 481	27 454	24 175
Незавершённое производство, готовая продукция и материалы	3	495	810	336
Товары отгруженные, без перехода права собственности	4	40 049	20 431	-
Доходные вложения в материальные ценности (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	5	13	-	-
Расходы будущих периодов	6	-	39	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>51020</b>	<b>66 351</b>	<b>49 242</b>	<b>25 060</b>

**5. Чистые активы**

Чистые активы рассчитаны в соответствии с Приложением к "Порядку определения стоимости чистых активов" утв. 28.08.2014 г. МФ РФ № 84 н.

тыс.руб.

Наименование показателя	Код	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Уставный капитал	51101	1 500 057	1 500 057	585
Чистые активы	51102	5 931 704	2 652 423	3 738 478

## 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 связанных сторон

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, %	
			31.12.2018	
1	ПАО "Группа ЛСР"	Основное общество	99,340%	
2	Молчанов Андрей Юрьевич	Бенефициарный владелец	60,038%	

Бенефициарный владелец общества Молчанов Андрей Юрьевич. В 2018г. операции с бенефициарным владельцем не осуществлялись.

Финансовые вложения в контролирующие лица на 31.12.18 отсутствуют.

Таблица 6.1.2. Инвестиции контролирующего лица в общество

Показатель	Связанная сторона	31.12.2018	31.12.2017
		тыс. руб.	тыс. руб.
Инвестиции в капитал			
Инвестиции в уставный капитал	ПАО "Группа ЛСР"	1 490 185	1 490 185
Инвестиции в добавочный капитал	ПАО "Группа ЛСР"	3 576 263	3 576 263
	<b>ИТОГО:</b>	<b>5 066 448</b>	<b>5 066 448</b>

Таблица 6.1.3. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	31.12.2018	Срок погашения по договору	31.12.2017	
		тыс. руб.		тыс. руб.	
Займы полученные					
Договор :	02-ЛЗ/2016	ПАО "Группа ЛСР"	4 613 000	31.12.2021	8 106 000
Договор :	01-ЛЗ/2017	ПАО "Группа ЛСР"	11 885 000	31.12.2021	1 375 000
	<b>ИТОГО:</b>	<b>16 498 000</b>		<b>9 481 000</b>	

Таблица 6.1.4. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2018 г.	2017 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	398 090	283 200
	<b>ИТОГО:</b>	<b>398 090</b>	<b>283 200</b>
Проценты к уплате в составе прочих расходов	ПАО "Группа ЛСР"	1 208 084	720 808
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 208 084</b>	<b>720 808</b>

Таблица 6.1.5. Поручительства

Показатель	Связанная сторона	31.12.2018	31.12.2017
		тыс. руб.	тыс. руб.
Поручительства выданные третьим лицам за связанную сторону	ПАО "Группа ЛСР"	22 884 652	17 300 092
	<b>ИТОГО:</b>	<b>22 884 652</b>	<b>17 300 092</b>

Таблица 6.1.6. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2018	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2017
		тыс. руб.			тыс. руб.
Проценты к уплате в составе прочих расходов	ПАО "Группа ЛСР"	111 471	-	111 471	84 763
	<b>ИТОГО:</b>	<b>111 471</b>	<b>-</b>	<b>111 471</b>	<b>84 763</b>



## 6.2. Лица, контролируемые организацией

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

Таблица 6.2.1. Доля участия в связанных сторонах

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, %	
			31.12.2018	
1	ООО "ЛСР. Объект-М"	дочернее общество	100,00%	
2	ООО "РАЗВИТИЕ"	дочернее общество	50,00%	

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

Таблица 6.2.2. Финансовые вложения в контролируемые лица

Показатель	Связанная сторона	% владения	31.12.2018	31.12.2017
			тыс. руб.	тыс. руб.
Инвестиции в уставный капитал	ООО "ЛСР. Объект-М"	100%	28 800 258	28 800 258
	ООО "РАЗВИТИЕ"	50%	2 237 637	2 237 637
	<b>ИТОГО:</b>		<b>31 037 895</b>	<b>31 037 895</b>

Таблица 6.2.3. Доходы от контролируемых лиц

Показатель	Связанная сторона	2018 г.	2017 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Выручка (без НДС)	ООО "ЛСР. Объект-М"	241 482	674 147
	<b>ИТОГО:</b>	<b>241 482</b>	<b>674 147</b>
Прочие доходы	ООО "ЛСР. Объект-М"	3 111	2 170
	ООО "РАЗВИТИЕ"	120	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>3 231</b>	<b>2 170</b>

Таблица 6.2.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2018	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2017
		тыс. руб.			тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР. Объект-М"	57 166	-	57 166	282 411
	ООО "РАЗВИТИЕ"	71	-	71	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>57 237</b>	-	<b>57 237</b>	<b>282 411</b>
Возмещаемые расходы	ООО "ЛСР. Объект-М"	1 158 170	-	1 158 170	639 625
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 158 170</b>	-	<b>1 158 170</b>	<b>639 625</b>

Таблица 6.2.5. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2018	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2017
		тыс. руб.			тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР. Объект-М"	188	-	188	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>188</b>	-	<b>188</b>	-

Таблица 6.2.6. Поручительства

Показатель	Связанная сторона	31.12.2018	31.12.2017
		тыс. руб.	тыс. руб.
Поручительства выданные третьим лицам за связанную сторону	ООО "ЛСР. Объект-М"	13 281 652	8 370 484
	<b>ИТОГО:</b>	<b>13 281 652</b>	<b>8 370 484</b>

## 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, отраженной в предыдущих разделах (т.е. кроме информации материнской и дочерних компаний).

Таблица 6.3.1. Предприятия Группы ЛСР

№	Связанная сторона
1	АО "А Плюс Естейт"
2	ООО "ЛСР. Недвижимость"
3	АО "ЛСР. Краны-СЗ"
4	ООО "Первый ДСК" ( ранее ООО "ДСК - Прогресс") по 30.04.2018
5	ООО "Ленинградка, 58" (ранее ООО "МСР-Бутово")
6	ООО "Великан-XXI век"
7	ООО "ЛСР"
8	ООО "ЛСР. Строительство-Урал"
9	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"

Таблица 6.3.2. Финансовые вложения в предприятия Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	31.12.2018	31.12.2017
		тыс. руб.	тыс. руб.
Займы выданные	ООО "Великан-XXI век"	1 679 918	855 927
	ООО "Ленинградка, 58"	292 685	86 750
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 972 603</b>	<b>942 677</b>

Таблица 6.3.3. Доходы от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2018 г.	2017 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Выручка (без НДС)	АО "А Плюс Естейт"	3	53
	ООО "Великан-XXI век"	14 407	7 788
	ООО "Первый ДСК"	-	144 023
	ООО "Ленинградка, 58"	33 508	1 092
	<b>ИТОГО:</b>	<b>47 918</b>	<b>152 956</b>
Проценты к получению	ООО "Великан-XXI век"	123 781	85 815
	ООО "Ленинградка, 58"	18 726	1 763
	<b>ИТОГО:</b>	<b>142 507</b>	<b>87 578</b>
Прочие доходы	ООО "ЛСР"	1 288	-
	ООО "ЛСР. Недвижимость"	49	89
	ООО "Великан-XXI век"	136	-
	ООО "Ленинградка, 58"	129	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 602</b>	<b>89</b>

Таблица 6.3.4. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2018 г.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	2017 г.
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "А Плюс Естейт"	122 496	-	122 496	140 197
	ООО "ЛСР"	168 830	-	168 830	67 578
	АО "ЛСР. Краны-СЗ"	-	-	-	453
	ООО "ЛСР. Недвижимость"	698	-	698	1 505
	ООО "Первый ДСК"	124 848	-	124 848	4 674 500
	ООО "ЛСР. Строительство-Урал"	1 525	-	1 525	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>418 397</b>	<b>-</b>	<b>418 397</b>	<b>4 884 233</b>
Приобретение материальных внеоборотных активов	ООО "ЛСР"	-	-	-	5 552
	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	-	-	-	170
	ООО "Первый ДСК"	-	-	-	107 842
	АО "А Плюс Естейт"	-	-	-	719
	<b>ИТОГО:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>114 283</b>
Приобретение финансовых вложений	ООО "ЛСР. Недвижимость"	-	-	-	20 000
	<b>ИТОГО:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20 000</b>
Прочие расходы	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	-	-	-	821
	ООО "Первый ДСК"	-	-	-	2 861
	ООО "ЛСР"	1	-	1	499
	АО "А Плюс Естейт"	4 035	-	4 035	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>4 036</b>	<b>-</b>	<b>4 036</b>	<b>4 181</b>



Таблица 6.3.5. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2018	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2017
		тыс. руб.			тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	570	-	570	-
	ООО "Великан-XXI век"	-	-	-	6 008
	ООО "ЛСР. Недвижимость"	-	-	-	10
	ООО "Первый ДСК"	-	-	-	1 143
	ООО "Ленинградка, 58"	30 783	-	30 783	890 358
	<b>ИТОГО:</b>	<b>31 353</b>	-	<b>31 353</b>	<b>897 519</b>
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР. Недвижимость"	-	-	-	194
	ООО "Первый ДСК"	-	-	-	324 733
	<b>ИТОГО:</b>	-	-	-	<b>324 927</b>
Приобретение материальных внеоборотных активов	ООО "Ленинградка, 58"	745 533	-	745 533	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>745 533</b>	-	<b>745 533</b>	-
Проценты к получению	ООО "Великан-XXI век"	60 043	60 043	-	7 254
	ООО "Ленинградка, 58"	16 634	14 998	1 636	445
	<b>ИТОГО:</b>	<b>76 677</b>	<b>75 041</b>	<b>1 636</b>	<b>7 699</b>
Прочие расходы	АО "А Плюс Естейт"	800	-	800	-
	ООО "Великан-XXI век"	201 189	-	201 189	291 660
	ООО "ЛСР"	2	-	2	2
	ООО "Ленинградка, 58"	38 689	-	38 689	211 148
	ООО "Первый ДСК"	-	-	-	4 044
	<b>ИТОГО:</b>	<b>240 680</b>	-	<b>240 680</b>	<b>506 854</b>

Таблица 6.3.6. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2018	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2017
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "А Плюс Естейт"	14 839	-	14 839	16 599
	ООО "ЛСР"	14	-	-	234
	ООО "ЛСР. Недвижимость"	-	-	-	247
	ООО "Первый ДСК"	-	-	-	791 693
	<b>ИТОГО:</b>	<b>14 853</b>	-	<b>14 853</b>	<b>808 773</b>

Таблица 6.3.7. Поручительства

Показатель	Связанная сторона	31.12.2018	31.12.2017
		тыс. руб.	тыс. руб.
Поручительства выданные третьим лицам за связанную сторону	за ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	5 694 978	5 696 262
	<b>ИТОГО:</b>	<b>5 694 978</b>	<b>5 696 262</b>

## 6.4. Связанные стороны через акционеров

Таблица 6.4.1. Связанные стороны через акционеров Группы ЛСР

№	Связанная сторона	Характер отношений
1	ООО "ЖИЛКОМПРЕСУРС"	связанная сторона (через бенефициарного владельца Молчанова А.Ю.)
2	ООО "НД ЭКСПЛУАТАЦИЯ"	связанная сторона (через бенефициарного владельца Молчанова А.Ю.)

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

Показатель	Связанная сторона	2018 г. тыс. руб.	2017 г. тыс. руб.
Прочие доходы	ООО "ЖИЛКОМПРЕСУРС"	40	7
	ООО "НД ЭКСПЛУАТАЦИЯ"	529	3
	<b>ИТОГО:</b>	<b>569</b>	<b>10</b>

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

Показатель	Связанная сторона	2018 г. тыс. руб.	2017 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЖИЛКОМПРЕСУРС"	28 216	3 073
	ООО "НД ЭКСПЛУАТАЦИЯ"	4 460	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>32 676</b>	<b>3 073</b>
Прочие расходы	ООО "ЖИЛКОМПРЕСУРС"	47 643	31 666
	<b>ИТОГО:</b>	<b>47 643</b>	<b>31 666</b>

000027

Таблица 6.4.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2018	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2017
		тыс. руб.			тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	ООО "НД ЭКСПЛУАТАЦИЯ"	156	-	156	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>156</b>	<b>-</b>	<b>156</b>	<b>-</b>
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЖИЛКОМРЕСУРС"	8 026	-	8 026	4 854
	<b>ИТОГО:</b>	<b>8 026</b>	<b>-</b>	<b>8 026</b>	<b>4 854</b>

Таблица 6.4.5. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2018	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2017
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЖИЛКОМРЕСУРС"	2 518	-	2 518	3 251
	<b>ИТОГО:</b>	<b>2 518</b>	<b>-</b>	<b>2 518</b>	<b>3 251</b>

#### 6.5. Основной управленческий персонал

Под основным управленческим персоналом организации понимаются руководители (генеральный директор, иные лица, осуществляющие полномочия единоличного исполнительного органа организации), их заместители, члены коллегиального исполнительного органа, члены совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления организации, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации.

На предприятии в 2018 году до 04.09.2018 включительно действовал договор управления № У-12 от 29.06.2007 с ООО "ЛСР". За услуги управления в 2018 году выплачено 177 440 тыс.руб. (в том числе НДС 18%).

Таблица 6.5. Основной управленческий персонал

№	Связанная сторона	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения	47 774
	<b>ВСЕГО:</b>	<b>47 774</b>



## 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.

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 своевременного принятия управленческих решений в связи с изменениями рыночных условий, влияющих на хозяйственную деятельность Общества.

### **Общая информация о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности Общества**

Выделяются следующие группы рисков, связанные с деятельностью Общества, в отношении каждой из которых приведены результаты анализа и оценки рисков, позволяющие находиться им в управляемом режиме:

#### **7.1. Финансовые риски:**

**7.1.1. Рыночный риск** - это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль общества или на стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать его в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

**7.1.2. Кредитный риск** - связан с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги).

**7.1.3. Риск ликвидности** - это риск того, что Общество столкнется с трудностями при выполнении своих обязательств, связанных с финансовыми обязательствами, погашаемыми денежными средствами или иным финансовым активом. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы гарантировать насколько это возможно, постоянное наличие у Общества достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Общества.

#### **7.2. Иные виды рисков:**

**7.2.1. Правовые риски** связаны с изменением в основном валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства.

**7.2.2. Страновые и региональные риски** связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионах, в которых организация осуществляет обычную деятельность.

**7.2.3. Репутационный риск** связан с уменьшением числа заказчиков Общества вследствие негативного представления в средствах массовой информации о качестве реализуемой им продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участии в ценовом сговоре и т.п.

#### **7.1.1. РЫНОЧНЫЙ РИСК**

Общество не имеет обязательств в валюте и не привлекает заемные средства.

Общество анализирует подверженность к следующим видам рыночных рисков :

- валютный риск;
- риск изменения процентной ставки.

Общество анализирует подверженность риску изменения процентной ставки

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



#### 7.1.1.1. Валютный риск:

Общество подвергается валютному риску по обязательству НОУ Московская экономическая школа-гимназия на основании Постановления 10-го Арбитражного апелляционного суда от 21.11.2018г. по делу № А41-29241/18. Задолженность ответчика, подтвержденная судебным решением перед обществом, составляет на отчетную дату 4 856 049,80 долларов США.

Подверженность Общества валютному риску, исходя из номинальных величин, была следующей:

Наименование показателя	на 31.12.2018г.		на 31.12.2017г.	
	в долларах США	в тыс. руб.	в долларах США	в тыс. руб.
1	2	3	4	5
Дебиторская задолженность	4 856 049,80	337 353	-	-
<b>Общая величина подверженная риску</b>	<b>4 856 049,80</b>	<b>337 353</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

В течение периода в расчетах по существенным операциям применялись следующие курсы иностранных валют:

	<b>31 декабря 2018,</b> <b>руб.</b>	<b>31 декабря 2017,</b> <b>руб.</b>
1 доллар	69,4706	68,8668

#### 7.1.1.2. 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 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.

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

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

#### 7.1.2.1. Торговая дебиторская задолженность

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

Наименование показателя	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2018 г.	на 31.12.2017 г.
Торговая дебиторская задолженность	900 070	1 224 369

Из общей балансовой стоимости дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2018 года, на долю наиболее значительного покупателя ООО "Ленинградка, 58" приходится 745 533 тыс.рублей.

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

Наименование показателя	на 31.12.2018г. (тыс. руб.)	Обесценение на 31.12.2018г. (тыс.руб.)	на 31.12.2017г. (тыс.руб.)	Обесценение на 31.12.2017г. (тыс.руб.)
Не просроченная	13 332 538	-	8 994 487	-
Просроченная свыше 180 дней	146 974	(146 974)	116 402	(116 402)
<b>ИТОГО</b>	<b>13 479 512</b>	<b>(146 974)</b>	<b>9 110 889</b>	<b>(116 402)</b>

Убыток от обесценения на 31 декабря 2018 года относится к нескольким контрагентам. Общество полагает, что необесцененная задолженность, просроченная более чем на 180 дней, может быть взыскана.

100030



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, являющимся значительными по отдельности.

Сумма обесцененной торговой дебиторской задолженности в составе резерва по сомнительным долгам на отчетную дату составила 18 766 тыс.рублей

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

Наименование показателя	Изменение суммы резерва (тыс. руб.)	
	за 2018 год	за 2017 год
Баланс на начало периода	116 403	75 960
Увеличение резерва за период	107 838	85 615
Уменьшение резерва за счет списания долга	(53 147)	(32 190)
Восстановление резерва (погашение долгов)	(24 120)	(12 982)
Баланс на конец периода	146 974	116 403

### 7.1.2.2. 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 31.12.2018 г.	на 31.12.2017 г.
Финансовые вложения	31 037 900	31 037 900
Займы и дебиторская задолженность	1 991 489	962 677
	33 029 389	32 000 577

### 7.1.3. РИСК ЛИКВИДНОСТИ

Руководство полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства по операционной, инвестиционной деятельности и обслуживанию долга, не испытывая затруднений 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.

Руководство полагает, что в чрезвычайной ситуации при возникновении острой потребности в ликвидных средствах, Общество сможет привлечь необходимое финансирование, в том числе в виде банковских кредитов.

Ниже представлена информация на отчетную дату о договорных сроках погашения финансовых обязательств, исключая ожидаемые процентные платежи и исключая влияние соглашений о зачете. В отношении потоков 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
<b>Обеспеченные банковские кредиты:</b>					
в руб.	17 400 000	-	17 400 000	-	17 400 000
<b>Кредиторская задолженность</b>		13 466 864	6 271 540	-	19 738 404
		13 466 864	23 671 540	-	37 138 404

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
Валютный риск (риск обесценения рубля РФ)	Изменение цены приобретения материалов и основных средств иностранного производства: влияние на себестоимость и чистую прибыль. Курсовые разницы в составе прочих доходов и расходов: влияние на чистую прибыль	Умеренная
Инфляционный риск	Изменение цены продаж продукции Общества и стоимости производства: влияние на выручку, себестоимость и чистую прибыль	Умеренная
Риск роста процентных ставок	Рост расходов на обслуживание заёмных средств: влияние на чистую прибыль.	Умеренная

### 7.2.1. ПРАВОВЫЕ РИСКИ

#### 7.2.1.1. 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 указанное, риски, связанные с изменением налогового законодательства, могут рассматриваться как минимальные в рамках деятельности Общества как добросовестного налогоплательщика. Тем не менее, возможное повышение в будущем налоговой нагрузки на юридических лиц, обусловленное изменением законодательства, может оказать негативное влияние на показатели эффективности деятельности Общества;

**• с изменением требований по лицензированию основной деятельности Общества либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):**

На дату окончания 2018 г. основная деятельность Общества не подлежит лицензированию. Общество не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).

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

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

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

#### 7.2.1.2. Риски, связанные с деятельностью Общества

**• с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество:**

По состоянию на 31.12.2018 Общество не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на его финансово-хозяйственную деятельность.

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

Общая сумма обязательств Общества из предоставленного им обеспечения с учетом ограниченной ответственности Общества по таким обязательствам третьих лиц, определяемым исходя из условий обеспечения и фактического остатка задолженности по обязательствам третьих лиц, составляет 41 861 282 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2018г. По мнению Общества, реализация риска ответственности Общества по данным обязательствам не окажет существенного влияния на финансово-хозяйственную деятельность Общества. Общество расценивает риск возможной ответственности по долгам третьих лиц как минимальный.



### 7.2.2. Страновые и региональные риски

Общество ведет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

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 несущественное.

### 7.2.3. Репутационные риски

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

Репутационный риск наступает вследствие негативного представления о финансовом положении Общества.

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

## 8. События после отчетной даты

На 31.12.2018г. резервный капитал Общества не соответствует размеру уставного капитала. Размер резервного капитала Общества в соответствии с Федеральным законом № 208-ФЗ от 26.12.1995г. "Об акционерных обществах" должен быть 75 003 тыс. руб.

На основании п. 19.1 Устава:

*В Обществе создается резервный фонд в размере 5% уставного капитала Общества. Величина ежегодных отчислений в резервный фонд Общества составляет 5% от чистой прибыли Общества. Указанные отчисления производятся до достижения размера резервного фонда, предусмотренного настоящим Уставом.*

По итогам отчетного года Обществом получена чистая прибыль в размере 3 279 281 тыс. руб. Размер полученной чистой прибыли позволяет акционерам Общества принять решение о формировании резервного капитала в соответствии с законом. Для достижения резервного капитала размера в соответствии с законом и Уставом Общества из чистой прибыли нужно направить на пополнение резервного капитала 74 974 тыс руб.

По дате Протокола общего собрания акционеров Общество отразит увеличение резервного капитала до размера, установленного законом и Уставом Общества.

## 9. Информация по прекращаемой деятельности

Общество не имело в отчетном году прекращаемой деятельности.

## 10. Условные обязательства и условные активы

В деятельности общества не возникли условные обязательства и условные активы, за исключением поручительств, выданных третьим лицам, информация о которых раскрыта в пункте 3.8 раздела 3 Пояснений.

## 11. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

Выявлена ошибка при отражении данных в Отчете по движению денежных средств за 2017 год в разделе "Денежные потоки от финансовых операций" по строкам:

Поступления:

"получение кредитов и займов" 4311 и подстроке "в т.ч. по основной организации" 43111;

Платежи:

"на возврат кредитов и займов" 4324 и подстроке "в т.ч. по основной организации" 43241.

Исправления внесены ретроспективно в соответствующие строки Отчета по движению денежных средств за 2018 год

		Показатели строк ОДДС 2017г. до исправления	Показатели строк ОДДС 2017г. после исправления
Поступления			
получение кредитов и займов	4311	70 476 000	10 231 000
в том числе основной организации	43111	10 726 000	5 231 000
Платежи			
на возврат кредитов и займов	4324	(64 455 000)	(4 210 000)
в том числе основной организации	43241	(7 705 000)	(2 210 000)



## 12. Изменение оценочных значений

В отчётном году изменены оценочные значения:

Изменение резерва по сомнительным долгам составило + 30 572 тыс. руб.

## 13. Участие в совместной деятельности

В 2018 году Общество совместной деятельности не вело.

Руководитель

(подпись)

Косарева Ю.Ю.

(расшифровка подписи)

по доверенности № 77/631-н/77-2019-1-164 от 23.01.2019г.



Начальник отдела Б и НУ направления  
«Девелопмент» ДУиО

(подпись)

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)

по доверенности № 182 от 28.01.2019

Дата 14 марта 2019 г.

Гл. специалист отдела Б и НУ направления "Девелопмент" ДУиО

*Handwritten signature*

Бельковец Н.В.

Прошито и  
пронумеровано 35  
тридцать ПЯТЬ листов  
28.05.2019г.  
(дата и подпись)

