

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам акционерного общества «ЛСР. Недвижимость-М»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества «ЛСР. Недвижимость-М» (ОГРН 1027739061844, 115280, Москва, улица Автозаводская, дом 22, помещение 336) (далее Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта 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 и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства Общества за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при

их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

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

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

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

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

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

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

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

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого
выпущено аудиторское заключение

Э.Г. Никитина

Генеральный директор

В.В. Седова



Аудиторская организация:

общество с ограниченной ответственностью «Аудит-сервис СПб»,

ОГРН 1147847556592,

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

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,

ОРНЗ 11606064748

25 марта 2020 года

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на **31 декабря 2019 г.**

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности

АО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

Местонахождение (адрес) 115280, г.Москва, ул. Автозаводская, д.22, пом. 33Б

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту

да

Наименование аудиторской организации

ООО "Аудит-сервис СПб"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН 7838031176

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН 1147847556592

Форма по ОКУД	0710001
Дата (число, месяц, год)	31 12 2019
по ОКПО	56736380
ИНН	7709346940
по ОКВЭД 2	71.12.2
по ОКФС/ОКФЧС	12267/16
по ОКЕИ	384

Показатели ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2019	На 31 декабря 2018	На 31 декабря 2017
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5100	Нематериальные активы	1110	2 401	3 304	4 725
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200, 5240	Основные средства	1150	309 416	323 481	330 618
5240	<i>в т.ч. незавершенное строительство</i>	<i>11501</i>	<i>187 346</i>	<i>182 609</i>	<i>176 377</i>
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 235 876	1 198 681	1 080 783
5301	Финансовые вложения	1170	31 830 157	32 981 953	31 037 900
51010	Отложенные налоговые активы	1180	233 171	69 379	320 244
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	5	1 615	2 593
	Итого по разделу I	1100	33 611 026	34 578 413	32 776 863
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы, в том числе:	1210	24 915 246	23 774 177	40 032 795
	<i>сырье, материалы и другие аналогичные ценности</i>	<i>12101</i>	<i>4 063</i>	<i>61 459</i>	<i>11 615</i>
	<i>затраты в незавершенном производстве</i>	<i>12102</i>	<i>12 308 196</i>	<i>13 273 072</i>	<i>6 802 094</i>
	<i>в т.ч. по объектам долевого строительства</i>	<i>121021</i>	<i>9 888 065</i>	<i>11 413 701</i>	<i>5 666 024</i>
	<i>из них: г.Москва</i>	<i>1210211</i>	<i>9 832 559</i>	<i>10 523 536</i>	<i>4 455 653</i>
	<i>Московская область</i>	<i>1210212</i>	<i>55 506</i>	<i>890 165</i>	<i>1 210 371</i>
	<i>земельные участки под застройку</i>	<i>12103</i>	<i>5 676 748</i>	<i>6 072 261</i>	<i>5 526 485</i>
	<i>готовая продукция и товары для перепродажи</i>	<i>12104</i>	<i>6 317 703</i>	<i>4 152 013</i>	<i>27 589 983</i>
	<i>товары отгруженные</i>	<i>12105</i>	<i>100 891</i>	<i>214 190</i>	<i>102 158</i>
	<i>расходы будущих периодов</i>	<i>12106</i>	<i>830</i>	<i>1 182</i>	<i>460</i>
	<i>прочие запасы и затраты</i>	<i>12107</i>	<i>506 815</i>	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	5 055	7 216	141 073
5501, 5510	Дебиторская задолженность в том числе:	1230	11 350 142	13 332 538	8 994 487
	<i>долгосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	<i>12301</i>	-	<i>5 430</i>	<i>3 047</i>
	<i>прочая долгосрочная задолженность</i>	<i>12302</i>	<i>523 585</i>	<i>75 041</i>	-
	<i>краткосрочная задолженность покупателей</i>	<i>12303</i>	<i>767 811</i>	<i>900 070</i>	<i>1 224 369</i>
	<i>краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	<i>12304</i>	<i>5 295 912</i>	<i>5 856 855</i>	<i>3 427 343</i>
	<i>задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	<i>12305</i>	<i>3 917 654</i>	<i>4 361 931</i>	<i>2 936 629</i>
	<i>из них: г.Москва</i>	<i>123051</i>	<i>3 832 095</i>	<i>4 180 869</i>	<i>2 781 511</i>
	<i>Московская область</i>	<i>123052</i>	<i>85 559</i>	<i>181 062</i>	<i>155 118</i>
	<i>прочая краткосрочная задолженность</i>	<i>12306</i>	<i>845 180</i>	<i>2 133 211</i>	<i>1 403 099</i>
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	15 271	47 436	962 677
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	13 590 852	12 576 782	5 597 913
5470	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	49 876 566	49 738 149	55 728 945
	БАЛАНС	1600	83 487 592	84 316 562	88 505 808

Показатели ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2019	На 31 декабря 2018	На 31 декабря 2017
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 500 057	1 500 057	1 500 057
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	3 599 953	3 599 953	3 599 953
	Резервный капитал	1360	75 003	29	29
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(74 441)	831 665	(2 447 616)
	Итого по разделу III	1300	5 100 572	5 931 704	2 652 423
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ обязательства				
5592, 5591	Заемные средства в том числе:	1410	35 726 331	33 898 000	14 175 000
5592	<i>банковские кредиты</i>	<i>14101</i>	<i>7 400 000</i>	<i>17 400 000</i>	<i>12 800 000</i>
5591	<i>займы</i>	<i>14102</i>	<i>26 997 774</i>	<i>16 498 000</i>	<i>1 375 000</i>
	<i>задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	<i>14103</i>	<i>1 328 557</i>	-	-
51020	Отложенные налоговые обязательства	1420	46 159	66 351	49 242
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства, в том числе:	1450	11 101 912	21 087 956	20 736 886
	<i>средства дольщиков</i>	<i>14501</i>	<i>10 569 902</i>	<i>14 149 967</i>	<i>7 983 439</i>
	<i>из них г. Москва</i>	<i>145011</i>	<i>10 569 902</i>	<i>13 988 439</i>	<i>7 983 439</i>
	<i>Московская область</i>	<i>145012</i>	-	<i>161 474</i>	-
	<i>средства инвесторов</i>	<i>14502</i>	<i>531 562</i>	<i>666 449</i>	<i>666 449</i>
	<i>задолженность по оплате финансового вложения</i>	<i>14503</i>	-	<i>5 850 000</i>	<i>11 700 000</i>
	<i>прочие кредиторы</i>	<i>14504</i>	<i>448</i>	<i>421 540</i>	<i>386 998</i>
	Итого по разделу IV	1400	46 874 402	55 052 307	34 961 128
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ обязательства				
5592	Заемные средства, в том числе:	1510	708 752	149 366	10 226 262
5592	<i>банковские кредиты</i>	<i>15101</i>	-	-	<i>2 000 000</i>
5591	<i>займы</i>	<i>15102</i>	<i>397 226</i>	-	<i>8 106 000</i>
5499	<i>задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	<i>15103</i>	<i>311 526</i>	<i>149 366</i>	<i>120 262</i>
5551, 5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	13 420 865	13 466 864	11 135 552
	<i>поставщики и подрядчики</i>	<i>15201</i>	<i>793 076</i>	<i>857 634</i>	<i>1 440 123</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>125 914</i>	<i>10 502</i>	<i>9 088</i>
	<i>авансы полученные</i>	<i>15204</i>	<i>571 503</i>	<i>253 352</i>	<i>412 763</i>
	<i>задолженность по оплате финансового вложения</i>	<i>15205</i>	<i>9 900 000</i>	<i>9 350 000</i>	<i>6 300 000</i>
	<i>прочие кредиторы</i>	<i>15206</i>	<i>2 030 372</i>	<i>2 995 376</i>	<i>2 966 604</i>
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства, в том числе:	1540	422 216	193 635	924 454
	<i>резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	<i>15401</i>	<i>42 251</i>	<i>30 837</i>	<i>21 319</i>
	<i>резерв предвиденных расходов на строительство</i>	<i>15402</i>	<i>379 965</i>	<i>162 798</i>	<i>903 135</i>
5575	Прочие обязательства, в том числе:	1550	16 960 785	9 522 686	28 405 989
	<i>средства дольщиков</i>	<i>15501</i>	<i>16 948 284</i>	<i>9 522 185</i>	<i>28 405 487</i>
	<i>из них г. Москва</i>	<i>155011</i>	<i>16 551 037</i>	<i>9 212 101</i>	<i>27 972 629</i>
	<i>Московская область</i>	<i>155012</i>	<i>397 247</i>	<i>310 084</i>	<i>432 858</i>
	<i>средства инвесторов</i>	<i>15502</i>	<i>12 501</i>	<i>501</i>	<i>501</i>
	Итого по разделу V	1500	31 512 618	23 332 551	50 692 257
	БАЛАНС	1700	83 487 592	84 316 562	88 305 808

Руководитель _____

(подпись)

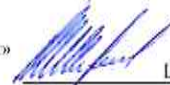
по доверенности № 02 от 05.12.2019, выдана АО "ЛСР. Недвижимость-М"

23 марта 2020 г.

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

Косарева Ю.Ю.

Начальник отдела Б и НУ
направления «Девелопмент»
ДУиО


(подпись)

Шерстобоева В.М.

по доверенности № 896 от 05.12.2019, выдана АО "ЛСР. Недвижимость-М"

Бельковец Н.В.

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за Январь - Декабрь 2019 г.

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности:

АО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

КОДЫ

0710002

31 | 12 | 2019

56736380

7709346940

71.12.2

12267/16

384

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За Январь - Декабрь 2019	За Январь - Декабрь 2018
5609	Выручка	2110	9 033 329	29 954 957
5600	Себестоимость продаж	2120	(7 077 509)	(23 953 576)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 955 820	6 001 381
5600	Коммерческие расходы	2210	(75 836)	(59 098)
5600	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 879 984	5 942 283
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5692	Проценты к получению	2320	994 421	499 878
5693	Проценты к уплате	2330	(3 123 168)	(2 588 669)
5690	Прочие доходы	2340	2 865 687	676 640
5695	Прочие расходы	2350	(3 630 219)	(723 390)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 013 295)	3 806 742
	Текущий налог на прибыль	2410	-	(416 227)
	<i>в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)</i>	2421	(18 676)	(28 631)
51020	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	20 191	(17 108)
51010	Изменение отложенных налоговых активов	2450	163 792	(356 644)
	Прочее, в т.ч.	2460	(1 820)	262 518
	<i>налог на прибыль по исправительным декларациям прошлых лет</i>		3	155 500
	<i>финансовые санкции</i>		(1 823)	1 240
	<i>списание ОНА, ОНО</i>		-	105 778
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(831 132)	3 279 281
	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 ⁶	2500	(831 132)	3 279 281
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(14)	56
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

по доверенности № 02 от 15.04.2020 г., выдана АО "ЛСР. Недвижимость-М"

Недвижимость-М

23 марта 2020 г.

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

Начальник отдела Б и НУ направления

Косарева Ю.Ю. «Девелопмент» ДУиО

(подпись)

Шерстобоева В.М.

по доверенности № 896 от 05.12.2019, выдана АО "ЛСР. Недвижимость-М"

"ЛСР. Недвижимость-М"

Бельковец Н.В.

Бельковец Н.В.



ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь - Декабрь 2019 г.

Форма по ОКУД	0710004
Дата (число, месяц, год)	31 12 2019
по ОКПО	56736380
ИНН	7709346940
по ОКВЭД 2	71.12.2
по ОКOPФ/OKФC	12267/16
по ОКЕИ	384

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности:

АО / частнаяЕдиница измерения: тыс. руб.

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2017г.	3100	1 500 057	-	3 599 953	29	(2 447 616)	2 652 423
<u>За 2018 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3120	-	-	-	-	3 279 281	3 279 281
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	3 279 281	3 279 281
переоценка имущества	3212	x	x		x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
убыток	3221	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3222	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно	3223	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2018г.	3200	1 500 057	-	3 599 953	29	831 665	5 931 704
<u>За 2019 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличения номинальной стоимости	3315	-	x	-	x	-	x
реорганизации юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(831 132)	(831 132)
убыток	3321	x	x	x	x	(831 132)	(831 132)
переоценка имущества	3322	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	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	74 974	(74 974)	x
Величина капитала на 31 декабря 2019г.	3300	1 500 057	-	3 599 953	75 003	(74 441)	5 100 572

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменение капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					-
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:		-	-	-	-
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):		-	-	-	-
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:		-	-	-	-
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:		-	-	-	-
(по статьям)		-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:		-	-	-	-
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

Форма 0710004 с.3

3. **Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	5 100 572	5 931 704	2 652 423

Руководитель


 Ю.Ю. Касарина Ю.Ю.
 (расшифровка подписи)
 по доверенности № 02 от 15.01.2020г., выдана АО "JCP.
 Недвижимость-М"

23 марта 2020 г.

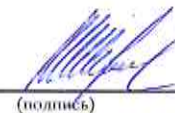
Гл. специалист отдела Б и НУ направления "Девелопмент" ДУиО

Начальник отдела Б и НУ направления
 «Девелопмент» ДУиО

по доверенности № 896 от 05.12.2019, выдана АО
 "JCP. Недвижимость-М"



Бельковец Н.В.



Шерстобоева В.М.
 (расшифровка подписи)

Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2019 г.

Организация Акционерное общество "ЛСР. Недвижимость-М"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма/форма собственности АО / частная
 Единица измерения: тыс. руб.

Коды	
Форма по ОКУД	0710005
Дата (число, месяц, год)	31 12 2019
по ОКПО	56736380
ИНН	7709346940
по ОКВЭД 2	71.12.2
по ОКОНПФ/ОКФС	12267/16
по ОКЕИ	384

Показатели ¹	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019г.	За Январь - Декабрь 2018г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	14 284 973	16 496 446
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	13 070 656	15 586 518
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	239 007	544 711
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	прочие поступления	4119	975 310	365 217
	Платежи - всего	4120	(10 883 368)	(15 299 733)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(7 229 268)	(10 168 309)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(785 609)	(625 559)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(1 575 904)	(2 427 375)
	<i>в том числе основной организации</i>	<i>4123/1</i>	<i>(111 471)</i>	<i>(1 181 377)</i>
	налога на прибыль организаций	4124	-	(422 400)
	налог на добавленную стоимость	4126	(868 029)	(1 301 653)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(184 049)	(161 897)
	прочие платежи	4129	(240 509)	(192 540)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	3 401 605	1 196 713
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления – всего	4210	3 103 766	330 668
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	737 897	142 140
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	2 243 000	-
	от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	от процентов по долговым финансовым вложениям	4214	94 319	73 528
	от возврата предоставленных займов	4215	28 550	115 000
	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	(6 388 301)	(3 965 512)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(2 456)	(20 586)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(5 300 000)	(2 800 000)
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	предоставление займов другим лицам	4225	(1 085 845)	(1 144 926)
	на депозиты, сроков более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 284 535)	(3 634 844)

	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019г.	За Январь - Декабрь 2018г.
Денежные потоки от финансовых операций				
	Поступления – всего	4310	13 675 000	11 617 000
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	13 675 000	11 617 000
	<i>в том числе основной организации</i>	<i>43111</i>	<i>13 675 000</i>	<i>7 017 000</i>
	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	(12 778 000)	(2 200 000)
	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	(12 778 000)	(2 200 000)
	<i>в том числе основной организации</i>	<i>43241</i>	<i>(2 778 000)</i>	-
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	897 000	9 417 000
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 014 070	6 978 869
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	12 576 782	5 597 913
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	13 590 852	12 576 782
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель филиала Ю Ю,
(подпись и печать)
по доверенности № 896 от 05.12.2019г., выдана АО "ЛСР.
Недвижимость-М"
23 марта 2020 г.



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

Начальник отдела Б и НУ
направления «Девелопмент» ДУиО

(подпись)

Шерстобова В.М.
(расшифровка подписи)

по доверенности № 896 от 05.12.2019, выдана АО "ЛСР.
Недвижимость-М"

Бельковец Н.В.

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

Акционерное общество "ЛСР. Недвижимость-М"

За Январь-Декабрь 2019г.

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:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

В 2019 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 2019 году руководство текущей деятельностью осуществлялось единоличным исполнительным органом - генеральным директором:

с 01.01.2019 г. по 16.04.2019 г. - Романов И.Л., основание Протокол общего собрания акционеров № 4/2018 от 29.08.2018г., полномочия прекращены на основании Протокола общего собрания акционеров № 1/2019 от 16.04.2019 г.;

с 17.04.2019 г. по 31.05.2019 г. - Асаул Н.А., основание Протокол общего собрания акционеров № 1/2019 от 16.04.2019г., полномочия прекращены на основании Протокола общего собрания акционеров № 2/2019 от 30.05.2019 г.;

с 01.06.2019 г. - Чернобаев В.Ю., основание Протокол общего собрания акционеров № 2/2019 от 30.05.2019 г.

У организации есть обособленные подразделения:

Таблица 1.1. Обособленные подразделения

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

417 человек.

Численность работающих на 31 декабря 2019 г.

456 человек.

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
Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)				
капитал и резервы (стр.1300)/ валюта баланса (стр.1700)	0,06	0,07	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.6 и ЖК Новое Нахабино, 4 пусковой комплексе, запущенных в производство в 2016 - 2019 гг.
Коэффициент финансовой зависимости				
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	16,37	14,21	1,4 - 2,0	Коэффициент финансовой зависимости показывает зависимость предприятия от привлеченных средств. За 2019 год коэффициент повысился, за счет снижения собственного капитала по сравнению с 2018 годом
Коэффициент соотношения заемных и собственных средств				
обязательства (стр.1400 + стр.1500)/ капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	15,37	13,21	0,7 - 1,0	Коэффициент соотношения заемных и собственных средств показывает, сколько обязательств приходится на рубль собственного капитала. Повышение коэффициента связано со снижением собственного капитала по сравнению с 2018 годом
Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)				
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	1,58	2,13	1,0 - 2,0	Коэффициент текущей ликвидности характеризует способность предприятия погашать краткосрочные обязательства. В 2019 году коэффициент снизился за счет изменения соотношения кредиторской и дебиторской задолженности и приблизился к рекомендуемому значению.
Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности				
(краткосрочная ДЗ из стр.1230 +фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,65	0,92	0,5 - 1,0	Коэффициент быстрой ликвидности снизился по сравнению с 2018г. Значение коэффициента находится в пределах рекомендуемых значений, что связано с переходом на финансирование долгосрочных проектов за счет долгосрочных заемных средств.
Коэффициент абсолютной ликвидности				
(краткосрочные фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,43	0,54	0,1 - 0,3	Коэффициент абсолютной ликвидности снизился и приблизился к рекомендуемому значению, что свидетельствует о достаточном соотношения денежных средств и краткосрочных обязательств.
Коэффициент рентабельности основной деятельности				
прибыль от продаж стр.2200 / (заграты стр.2120 +стр.2210 +стр.2220 ОФР)	0,26	0,25	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.
Коэффициент устойчивости экономического роста				
чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал стр.1300 Баланс	-0,01	0,14	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 2019г Общество за счет значительной суммы процентов по привлеченным средствам получило убыток от деятельности, что сформировало коэффициент за пределами рекомендуемых значений.

3. Бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет организации осуществляется:

*· централизованной бухгалтерской службой на договорных началах:
с 01.01.2019 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, арендованных основных средств, числящихся за балансом проведена перед составлением годовой бухгалтерской отчетности по состоянию на 01.11.2019. Инвентаризация прочего имущества и обязательств проведена на - 31.12.2019.

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).

Организация осуществляет как облагаемые операции (пункт 1 статьи 146 НК РФ), так и операции, освобожденные от налогообложения (ст.149 НК РФ) и операции, не признаваемые объектом налогообложения (п. 2 ст. 146 НК РФ).

Организацией ведется отдельный учёт операций, подлежащих обложению 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		Изменения за период				На конец года			
		за 2019 г. ¹	за 2018 г. ²	на начало года		выбыло	увеличение амортизации и убыток от обесценения	убыток от обесценения (-)	пересчет		накопленная амортизация в убыток от обесценения
				первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убыток от обесценения				первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
Нематериальные активы - всего	5100 5110	4 339 5 240	(1 035) (515)	703	(1 604)	384	(903) (904)	-	-	4 339 4 339	(1 938) (1 035)
в т.ч. фонд НМА:											
товарные знаки		1 550	(296)	-	-	-	(278)	-	-	1 550	(574)
исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности		3 154	(383)	-	(1 604)	384	(397)	-	-	3 150	(236)
иные нематериальные активы		1 458	(421)	-	-	-	(211)	-	-	1 458	(632)
прочие (собственные) нематериальные активы		1 458	(211)	-	-	-	(210)	-	-	1 458	(421)
в т.ч. фонд НМА:											
товарные знаки		1 331	(318)	-	-	-	(414)	-	-	1 331	(732)
иные нематериальные активы		628	(21)	703	-	-	(297)	-	-	1 331	(318)

тыс. руб.

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	способо затрат как не имеющих положительного результата	
незаконченные операции по приобретению НМА - всего	5180 5190	за 2019 г. ¹ за 2018 г. ²	45 45	15 1 158	(60) (-)	(-) (1 158)
в т.ч.:						
товарный знак "Новый Базис"		за 2019 г. ¹ за 2018 г. ²	45 45	15 -	(60) (-)	(-) (-)
прочие товарные знаки		за 2019 г. ¹ за 2018 г. ²	- -	- 1 158	- (-)	(-) (1 158)

тыс. руб.

3.1.3. Нематериальные активы, полученные в пользование

Наименование показателя	Код	На 31 декабря	
		2019 г. ⁴	2018 г. ²
Нематериальные активы, полученные в пользование в т.ч. (фонд НМА):	5195	234 046	403 353
товарные знаки		228 000	398 090
			289 814
			283 200

тыс. руб.

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 ³	накопленная амортизация ⁶	поступило	выбыло объектов		накопленная амортизация ⁶	первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶	первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶
						первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶					
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2019 г. ¹ за 2018 г. ²	224 546	(83 674)	10 900	(7 918)	7 049	(28 833)	-	-	227 528	(105 458)
в т.ч. (по группам):												
Здания и сооружения		за 2019 г. ¹ за 2018 г. ²	62 566 48 473	(12 109) (9 436)	- 14 473	- (380)	- 380	(3 295) (3 053)	-	-	62 566 62 566	(15 404) (12 109)
Машины и оборудование		за 2019 г. ¹ за 2018 г. ²	111 199 110 518	(33 525) (14 803)	5 460 681	- -	- -	(18 829) (18 722)	-	-	116 659 (33 525)	(32 354) (33 525)
Транспортные средства		за 2019 г. ¹ за 2018 г. ²	10 961 8 666	(7 144) (4 932)	2 808 2 295	(5 553) -	4 686 -	(1 527) (2 212)	-	-	8 216 (7 144)	(3 985) (7 144)
Прочие		за 2019 г. ¹ за 2018 г. ²	39 820 36 918	(30 896) (21 163)	2 632 2 902	(2 365) -	2 363 -	(5 182) (9 733)	-	-	40 087 39 820	(33 715) (30 896)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220 5230	за 2019 г. ¹ за 2018 г. ²	1 216 650 1 091 441	(17 969) (10 658)	74 591 125 209	- -	(7 311)	(37 396) -	-	-	1 291 241 1 216 650	(55 365) (17 969)
в т.ч. (по группам):												
Земля, здания и сооружения		за 2019 г. ¹ за 2018 г. ²	1 216 650 1 091 441	(17 969) (10 658)	74 591 125 209	- -	- -	(37 396) -	-	-	1 291 241 1 216 650	(55 365) (17 969)

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

3.2.2. Незавращенные 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 увеличена стоимость	
Незавращенное строительство и несанкционированные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240 5250	за 2019 г. ¹ за 2018 г. ²	182 609 176 377	204 814 158 894	(-) -	187 346 182 609
в т.ч.:						
Земля и сооружения		за 2019 г. ¹ за 2018 г. ²	182 609 176 377	50 228 144 392	- -	187 346 182 609

3.2.3. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2017 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	1 291 241	5
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	8 378 470	7 177 244

3.2.4. Прочие внеоборотные активы

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2017 г.
Прочие активы по стр.1190 Баланса, всего:	5295	5	5
в т.ч.		1 614	2 593
Незавершенное строительство и незавершенные отчисления по приобретению, модернизации и т.п. основных средств		45	45
Прочие:		1 569	2 548

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	накопленная корректировка ⁷	выбыло (оплачено)	поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка ⁷	исчисление процентов (исключая движение первоначальной стоимости до погашения)	токущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	превращенная стоимость	накопленная корректировка ⁷	
													за 2019 г. ¹
Долгосрочные - всего	5301		32 981 953	(-)	(2 237 641)	1 085 845	(-)	(-)	(-)	31 830 157	(-)	(-)	(-)
в т.ч. (группа, вид)	5311		31 037 900	(-)	(115 000)	2 059 053	(-)	(-)	(-)	32 981 953	(-)	(-)	(-)
Доли участия в Уставном капитале		за 2019 г. ¹	31 037 900	(-)	(2 237 641)	(-)	(-)	(-)	(-)	28 800 259	(-)	(-)	(-)
за 2018 г. ²			31 037 900	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	31 037 900	(-)	(-)	(-)
Предоставленные займы		за 2019 г. ¹	1 944 053	(-)	(-)	1 085 845	(-)	(-)	(-)	3 029 898	(-)	(-)	(-)
за 2018 г. ²			(-)	(-)	(115 000)	2 059 053	(-)	(-)	(-)	1 944 053	(-)	(-)	(-)
Краткосрочные - всего	5305		47 436	(-)	(32 165)	(-)	(-)	(-)	(-)	15 271	(-)	(-)	(-)
в т.ч. (группа, вид)	5315		962 677	(-)	(943 791)	28 550	(-)	(-)	(-)	47 436	(-)	(-)	(-)
Предоставленные займы		за 2019 г. ¹	28 550	(-)	(28 550)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
за 2018 г. ²			942 677	(-)	(942 677)	28 550	(-)	(-)	(-)	28 550	(-)	(-)	(-)
Приобретенные права требования		за 2019 г. ¹	18 886	(-)	(3 615)	(-)	(-)	(-)	(-)	15 271	(-)	(-)	(-)
за 2018 г. ²			20 000	(-)	(1 114)	(-)	(-)	(-)	(-)	18 886	(-)	(-)	(-)
Финансовых вложений - ИТОГО	5300		33 029 389	(-)	(2 269 806)	1 085 845	(-)	(-)	(-)	31 845 428	(-)	(-)	(-)
	5310		32 000 577	(-)	(1 058 791)	2 087 603	(-)	(-)	(-)	33 029 389	(-)	(-)	(-)

3.3.2. Денежные средства и эквиваленты

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (со сроком погашения менее 3 месяцев) высоколиквидные инвестиции (например, краткосрочные долговые государственные ценные бумаги, банковские векселя и краткосрочные депозиты), которые могут быть конвертированы в соответствующие суммы наличных денежных средств и близки к погашению достаточно, чтобы продемонстрировать незначительные риски в изменении суммы при изменении процентных ставок.

На 31.12.2019г. денежные эквиваленты у Общества отсутствуют.

Долгосрочные обязательства общества по размеру несняемого остатка на расчетных счетах на 31.12.2019г. составляют 7 400 000 тыс. руб.

3.3.3. В пользу организации открыты кредитивы

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Получены кредитивы	Получены денежные средства	Отозваны кредитивы	Остаток от на конец года	Тыс. руб.	
							В т.ч. выданы обязательства	Привнесены (*)
Общая сумма:		1 085 036	8 886 854	(9 061 415)	-	910 475	-	-
по договорам долевого участия		1 085 036	6 643 854	(6 818 415)	-	910 475	-	-
по договору купли-продажи доли от 14.06.2019г. в УК ООО "Резольвент"		-	2 243 000	(2 243 000)	-	-	-	-

(*) сумма кредитивов может быть откорректирована, обязательства по договору исполнения

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		наличия резерва под снижение стоимости	на конец года	
		себестоимость	увеличения резерва под снижение стоимости	поступления (минус возврат) и затраты	выбытие	убытков от снижения стоимости		оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость			наличия резерва под снижение стоимости
						резерв под снижение стоимости	себестоимость и остаток ВНА					
Запасы - всего		23 774 177	-	8 537 452	(7 396 383)	-	(-)	(-)	Х	24 915 246	(-)	
в т.ч. (перешла, вид)	за 2019 г. ¹	40 032 795	-	8 499 203	(24 757 821)	-	(-)	(-)	Х	23 774 177	(-)	
	за 2018 г. ²	61 439	-	60 971	(77 961)	-	(-)	(-)	(40 406)	4 063	(-)	
	за 2018 г. ²	11 615	-	128 937	(77 590)	-	(-)	(-)	(1 503)	61 439	(-)	
затраты и неэкспортируемые материалы	за 2019 г. ¹	13 271 072	-	8 391 715	(227 896)	-	(-)	(-)	(9 128 695)	12 308 196	(-)	
	за 2018 г. ²	6 802 094	-	6 923 103	(634 941)	-	(-)	(-)	182 816	13 271 072	(-)	
денежные средства под закупку	за 2019 г. ¹	6 072 261	-	-	(44 950)	-	(-)	(-)	(350 563)	5 676 748	(-)	
	за 2018 г. ²	5 526 485	-	813 046	(942)	-	(-)	(-)	(266 328)	6 072 261	(-)	
затова продукция и товары для перепродажи	за 2019 г. ¹	4 132 013	-	57 127	(5 371 294)	-	(-)	(-)	7 479 857	6 317 703	(-)	
	за 2018 г. ²	27 589 983	-	632 225	(22 161 156)	-	(-)	(-)	(1 909 035)	4 132 013	(-)	
товары отгруженные	за 2019 г. ¹	214 190	-	-	(1 671 708)	-	(-)	(-)	1 558 409	100 891	(-)	
	за 2018 г. ²	102 138	-	-	(1 882 022)	-	(-)	(-)	1 994 054	214 190	(-)	
расходы будущих периодов	за 2019 г. ¹	1 182	-	2 222	(2 574)	-	(-)	(-)	-	830	(-)	
	за 2018 г. ²	460	-	1 852	(1 170)	-	(-)	(-)	-	1 182	(-)	
прочие запасы и затраты	за 2019 г. ¹	-	-	25 417	(-)	-	(-)	(-)	481 398	506 815	(-)	
	за 2018 г. ²	-	-	(-)	(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	

3.4.2. Запасы, учтенные за балансом

Наименование показателя	Код	На 31 декабря		тыс. руб.
		2019 г. ¹	2018 г. ²	
Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение	5450	20	20	20
Товарно-материальные ценности, принятые в переработку		98 284	98 284	153 831

3.4.3. Расходы будущих периодов

Наименование показателя	Код	Изменения за период		тыс. руб.
		На 31 декабря 2019 г. 4	На 31 декабря 2018 г. 3	
Расходы будущих периодов в составе запасов	5460	830	1 182	460
в т.ч.: (проезд, вид)				
парковка		124	42	
страховые взносы		67	272	141
прочие расходы		639	868	319

3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, заёмные средства

3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										Итого	
			На начало года		поступление				выбыло					на конец года
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Дебиторская задолженность - всего:	5501 5521	за 2019 г. за 2018 г.	(-) (-)	(-) (-)	238 071 2 383	- -	(-) (-)	(-) (-)	(-) (-)	296 793 75 041	523 585 80 471	(-) (-)	(-) (-)	
в т.ч. (вид)														
оказаны выданные		за 2019 г. за 2018 г.	(-) (-)	(-) (-)	- 2 383	- -	(-) (-)	(-) (-)	(-) (-)	(5 430) (-)	- 5 430	(-) (-)	(-) (-)	
прочие		за 2019 г. за 2018 г.	(-) (-)	(-) (-)	238 071 -	- -	(-) (-)	(-) (-)	(91 750) (-)	302 223 75 041	523 585 75 041	(-) (-)	(-) (-)	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510 5530	за 2019 г. за 2018 г.	(146 974) (116 402)	(146 974) (116 402)	47 605 836 43 093 363	- -	(49 276 053) (38 720 184)	4 243 (6 939)	(462 743) (30 572)	(296 793) (75 041)	11 436 274 13 399 041	(609 717) (146 974)		
в т.ч.														
проценты		за 2019 г. за 2018 г.	(18 766) (17 460)	(18 766) (17 460)	3 267 223 2 667 720	- -	(3 398 325) (2 990 713)	(-) (-)	(1 157) (1 306)	(-) (-)	787 734 918 836	(19 923) (18 766)		
оказаны выданные		за 2019 г. за 2018 г.	(43 881) (82 453)	(43 881) (82 453)	14 432 015 12 453 277	- -	(14 546 846) (10 062 337)	4 359 (-)	(455 901) 38 372	5 430 (-)	5 795 694 5 900 736	(499 782) (43 881)		
задолженность по займам		за 2019 г. за 2018 г.	(-) (-)	(-) (-)	10 162 394 15 042 830	- -	(10 606 671) (13 617 528)	(-) (-)	(-) (-)	(-) (-)	3 917 654 4 361 931	(-) (-)		
прочие		за 2019 г. за 2018 г.	(84 327) (16 489)	(84 327) (16 489)	19 744 204 12 929 536	- -	(20 724 211) (12 049 606)	(116) (6 939)	(5 685) (67 838)	(302 223) (75 041)	935 192 2 217 538	(90 012) (84 327)		
Итого	5500 5520	за 2019 г. за 2018 г.	(146 974) (116 402)	(146 974) (116 402)	47 843 907 43 095 746	- -	(49 276 053) (38 720 184)	4 243 (6 939)	(462 743) (30 572)	(-) (-)	11 959 859 13 479 512	(609 717) (146 974)		

3.5.2. Просроченная дебиторская задолженность.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г. 4		На 31 декабря 2018 г. 3		На 31 декабря 2017 г. 5	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	609 718	-	146 974	-	116 402	-
в т.ч.: (вид)							
покупатели		19 923	-	18 766	-	17 460	-
оказатели		499 782	-	43 881	-	82 453	-
прочие		90 013	-	84 327	-	16 489	-

Тыс. руб.

3.5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец года
				1	2	3	4	5	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	привлечение средств, отдачи и иные поступления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из дебиторской задолженности	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2019 г. 1 за 2018 г. 2	21 087 956 20 736 886	9 168 646 12 717 724	- -	- (153 339)	- -	(19 154 690) (12 213 315)	11 101 912 21 087 956
в т.ч.: (вид)									
средства организаций и инвесторов		за 2019 г. 1 за 2018 г. 2	14 816 416 8 649 888	9 168 646 12 377 845	- -	- -	- -	(12 883 598) (6 211 317)	11 101 464 14 816 416
задолженность по оплате финансового вложения		за 2019 г. 1 за 2018 г. 2	5 850 000 11 700 000	- -	- -	- -	- -	(5 850 000) (5 850 000)	- 5 850 000
прочие кредиторы		за 2019 г. 1 за 2018 г. 2	421 540 386 998	339 879 -	- -	(153 339) -	- -	(421 092) (151 998)	448 421 540
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2019 г. 1 за 2018 г. 2	13 466 864 11 135 552	21 949 205 18 477 934	28 673	(28 260 367) (22 167 060)	(5 929) (10 233)	6 271 092 6 001 998	13 420 865 13 466 864
в т.ч.: (вид)									
поставщики и подрядчики		за 2019 г. 1 за 2018 г. 2	857 634 1 440 123	18 360 151 14 369 126	- -	(18 422 211) (14 944 404)	(2 498) (7 211)	- -	793 076 857 634
задолженность перед учредителями (акционерами) по предоставленным займам		за 2019 г. 1 за 2018 г. 2	- 6 974	192 990 152 587	- -	(192 990) (159 561)	- -	- -	- -
задолженность по налогам и сборам		за 2019 г. 1 за 2018 г. 2	10 502 9 088	1 303 319 520 044	1 112	(1 187 907) (519 742)	- -	- -	125 914 10 502
остатки по договорам		за 2019 г. 1 за 2018 г. 2	253 352 412 763	1 585 829 1 262 739	- -	(1 264 399) (1 419 451)	(3 279) (2 699)	- -	571 503 253 352
задолженность по оплате финансовых вложений		за 2019 г. 1 за 2018 г. 2	9 350 000 6 300 000	- -	- -	(5 300 000) (2 800 000)	- -	5 850 000 5 850 000	9 900 000 9 350 000
прочие кредиторы		за 2019 г. 1 за 2018 г. 2	2 995 376 2 966 604	506 916 2 173 438	- 27 561	(1 892 860) (2 323 902)	(152) (323)	421 092 151 998	2 030 372 2 995 376
Итого	5550 5570	за 2019 г. 1 за 2018 г. 2	34 554 820 31 872 438	31 117 851 31 195 658	28 673	(28 260 367) (22 320 399)	(5 929) (10 233)	(12 883 598) (6 211 317)	24 522 777 34 554 820

тыс. руб.

Прочие краткосрочные обязательства

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец года	
				поступление		выбыло	погашение	спесание на финансовый результат ⁹		перенос из доп-в в краткосрочную задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделкам, операциям) ⁷	приобретенных активов, активов и иных платежей ⁸					
			2	3	4	5	6	7		
средства договорных и поставщиков		за 2019 г. ¹ за 2018 г. ²	9 522 686 28 405 989	993 748 2 529 400	(6 439 247) (27 623 759)	- (261)	12 883 598 6 211 317	16 960 785 9 522 686		
Итого	5575 5576	за 2019 г.¹ за 2018 г.²	9 522 686 28 405 989	993 748 2 529 400	(6 439 247) (27 623 759)	- (261)	12 883 598 6 211 317	16 960 785 9 522 686		

3.5.4. Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

3.5.5. Заемные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организация привлекает заемные средства.

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец года	
			Поступление	Курсовая разница (положительная "+", отрицательная "-") ¹	Возвращено	Итого	В т.ч. краткосрочные	В т.ч. долгосрочные
Всего заемных средств	5590	33 898 000	13 675 000	-	(11 778 000)	34 795 000	397 226	34 397 774
Займы полученные	5591	16 498 000	13 675 000	-	(2 778 000)	27 395 000	397 226	26 997 774
Кредиты полученные	5592	17 400 000	-	-	(10 000 000)	7 400 000	-	7 400 000
Заемные средства, договорные по условиям договоров	5594	2 105 000	5 200 000	-	-	7 405 000	-	7 405 000
Заемы, предоставленные по сравнению с условиями кредитного договора		1 405 000	5 300 000	-	-	6 705 000	-	6 705 000
Кредиты, предоставленные по сравнению с условиями кредитного договора		700 000	-	-	-	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 актива	Курсовые разницы (положительная "+", отрицательная "-") ¹ и корректировки	Уплачено, в т.ч. зачетом	Остаток на конец года
Проценты по займам		111 471	1 628 557	-	-	(111 471)	1 628 557
Проценты по кредитам		37 895	1 438 063	-	-	(1 464 433)	11 525
Итого проценты к уплате:		149 366	3 066 620	-	-	(1 575 904)	1 640 082

3.6. Доходы и расходы

3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

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

Наименование показателя	Код	2019 г.		2018 г.		Изменение	Комментарий к изменению
		2019 г. 1	2019 г. 2	2018 г. 1	2018 г. 2		
Долевое строительство, передача инвесторам	5601	6 453 891	27 513 376	(21 059 485)	Общество с 2019 году вошло в эксплуатацию объекты с более низкими ценами за квадратный метр, в связи с чем выручка от продажи жилого участка снизилась		
Оказание услуг по договорам поручения, агентским договорам, прочим услуг	5602	521 638	160 247	361 391	В 2019 году Общество заключило новые договоры по привлечению покупателей и дольщиков для новых застройщиков		
Реализация недвижимости жилой (НДС не облагается)	5604	830 763	1 730 573	(899 810)	В 2019 году снизился объем продаж жилых помещений, оставшихся в составе готовой продукции Общества для последующей реализации по договорам купли-продажи		
Реализация недвижимости нежилой (НДС облагается)	5605	1 011 870	354 442	657 428	В 2019 году увеличился объем продаж нежилых помещений, оставшихся в составе готовой продукции Общества для последующей реализации по договорам купли-продажи		
Услуги технического заказчика	5606	215 167	196 319	18 848	Увеличение выручки технического заказчика незначительное по сравнению с 2018 годом		
Итого:	5609	9 033 329	29 954 957	(20 921 628)			

3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

Управленческие расходы учитываются на сч. 26 "Общехозяйственные расходы (подлежащие распределению)" без распределения по объектам строительства. По завершении расчетного периода (месяца) расходы, накопленные на сч. 26 распределяются пропорционально: затратам на строительство, учтенным на сч. 08.33.1 (распределение на сч. 08.33.2), 08.33.4 (распределение 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	2019 г.		2018 г.		Изменение	Комментарий к изменению
		2019 г. 1	2019 г. 2	2018 г. 1	2018 г. 2		
Материальные затраты	5610	539	197	342	В 2019 году Общество приобрело и логировало на производственную деятельность больше материалов		
Расходы на оплату труда	5620	92 059	61 512	30 547	Увеличился доля ФОТ в составе расходов по деятельности, не относящейся к девелоперской		
Отчисления на социальные нужды	5630	22 931	15 510	7 421	Увеличилась доля отчислений с ФОТ в составе расходов по деятельности, не относящейся к девелоперской		
Амортизация	5640	4 248	1 785	2 463	Увеличилась доля амортизации, относящаяся на реализацию		
Затраты на строительство, переданные дольщикам	5650	4 366 968	21 893 985	(17 527 017)	Существенно сократился объем переданной недвижимости дольщикам		
Себестоимость реализованной готовой продукции	5660	1 625 934	1 882 531	(256 597)	Снизился объем продаж собственной недвижимости		
Рекламные расходы, агентское и комиссионное вознаграждение	5670	107	10 132	(10 025)	Снизился расход по статье связано с включением расходов на рекламу в собственные затраты застройщика		
Прочие затраты	5680	235 258	16 568 238	(16 332 980)	Уменьшилась доля прочих затрат, относящаяся на реализацию		
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	805 301	(16 421 216)	17 226 517	Неурезанное увеличение остатков на отчетную дату связано с вводом в 2019 году завершенных строительства корпусов в ЖК "Навигатор Дельта" и ЖК "Дуна"		
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	7 153 345	24 012 674	(16 859 329)			

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	2019 г.		2018 г.	
		2019 г. 1	2019 г. 2	2018 г. 1	2018 г. 2
Проценты к получению	5692	994 421	499 878		
Арендная плата к получению		222 726	89 412		
Восстановление резервов		23 703	24 120		
Поступления от продажи материалов, долгов и прочих активов		2 397 912	24 194		
Поступления от продажи основных средств		2 083	-		
Суммы списания кредиторской задолженности		8 229	10 494		
Штрафы, пени, неустойки		39 372	23 288		
Возмещение убытков, причиненных неисполнением обязательств		74 460	284 041		
Прибыли прошлых лет		87 194	200 153		
Курсовые разницы		122	-		
Прочее		7 886	18 938		
Итого:	5690	3 869 108	1 176 518		

3.6.4. Прочие расходы

Наименование показателя		2019 г. 1	2018 г. 2
Код	Контр.	тыс. руб.	тыс. руб.
Стоимость проданных (списанных) основных средств			
		868	-
Стоимость проданных (списанных) материалов, долгов, прочих активов			
		2 394 483	40 335
Проценты к уплате			
	5695	3 123 168	2 588 669
		7 119	6 451
Штрафы, пени, неустойки			
		116	6 959
Начисления резервов			
		501 006	107 838
Возмещение убытков, причисленных к неисполненным обязательствам			
		568	175
Оплата банковских услуг			
		629	538
Убытки прошлых лет			
		100 032	185 338
Расходы, связанные с арендой			
		179 857	76 480
Курсовые разницы			
		16 642	-
Расходы по завершающим проектам			
		316 183	185 114
Налоги, госпошлины			
		58 372	99 807
Расходы на ведение судебных дел			
		39 325	99 807
Прочие			
		14 619	14 365
Итого:		6 753 387	3 312 059

Сумма списанной дебиторской задолженности учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должников.

3.7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Презинво	Погашено	Списание как погашенных сумм	тыс. руб.	
						Остаток от на конец года	
Оценочные обязательства	5700	193 635	1 392 203	(1 163 622)	-	422 216	
в т.ч.:							
резерв на предоставление отплату отпущенных	5701	30 837	76 007	(64 593)	-	42 251	
резерв предоставления расходов (СМР)	5704	162 798	1 316 196	(1 099 029)	-	379 965	

3.8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	тыс. руб.		Средней величина обеспечения на отчетную дату
		На 31 декабря 2019 г. 4	На 31 декабря 2018 г. 2	
Полученные - всего	5800	1 070 032	58 791	59 448
в т.ч. (всего)				
полученные поручительства		955 202	-	-
полученная в залог недвижимость		112 336	56 297	35 156
полученные банковские гарантии		2 494	2 494	24 292
Выданные - всего	5810	36 686 551	41 861 282	31 366 838
выданные поручительства в т.ч. суррогатные:				
АО "Альфа-Банк"		-	-	-
ПАО Сбербанк России, Северо-Западный банк г.СПб	2 504 943	-	10 425 791	2 989 784
АО "Россельхозбанк" Санкт-Петербургский филиал	27 173 528	-	24 195 356	5 635 946
ПАО "АККОМБАНК" КРЕДИТНЫЙ БАНК	7 088 080	-	7 009 806	14 066 746
ПАО "МТС-Банк"	-	-	230 339	7 009 806
				26 052 2023
				31.08.2021
				13.12.2021
				10.07.2021

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 доход по налогу на прибыль организации за отчетный период:
202 659 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	2019 г., тыс. руб.		2018 г., тыс. руб.	
		Разницы	Активы / обязательства	Разницы	Активы / обязательства
1	2	3	4	5	6
Постоянные налоговые разницы и ПНО (ПНА) за период	51001	(93 380)	(18 676)	(143 155)	(28 631)
Временные налогооблагаемые налоговые разницы и ОНО за период	51002	100 955	20 191	(85 540)	(17 108)
Временные вычитаемые налоговые разницы и ОНА за период	51003	818 960	163 792	(1 783 220)	(356 644)

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

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

Раскрытие отложенных налоговых активов (ОНА)

тыс.руб.

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНА	Код	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Налоговый убыток по данным налоговой декларации, подлежащий переносу на будущее, по ст 283 НК РФ	1	93 364	1 314	264 471
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	2	108 250	17 160	19 689
Товары отгруженные, без перехода права собственности	3	22 602	44 573	31 806
Резерв на предстоящую оплату отпусков	4	8 450	6 167	4 264
Оценка активов, в т.ч. внеоборотных	5	505	165	14
ИТОГО:	51010	233 171	69 379	320 244

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	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Основные средства кроме лизингового имущества (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	1	457	313	508
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	2	4 431	25 481	27 454
Незавершённое производство, готовая продукция и материалы	3	1 034	495	810
Товары отгруженные, без перехода права собственности	4	20 178	40 049	20 431
Доходные вложения в материальные ценности (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	5	20 059	13	-
Расходы будущих периодов	6	-	-	39
ИТОГО:	51020	46 159	66 351	49 242

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	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Уставный капитал	51101	1 500 057	1 500 057	1 500 057
Чистые активы	51102	5 100 572	5 931 704	2 652 423

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, %	
			31.12.2019	
1	ПАО "Группа ЛСР"	Основное общество		99,34%
2	Молчанов Андрей Юрьевич	Бенефициарный владелец		50,33%

В 2019г. операции с бенефициарным владельцем Молчановым А.Ю. не осуществлялись.

Финансовые вложения в контролирующие лица в 2019 г. отсутствуют.

Таблица 6.1.2. Инвестиции контролирующего лица в общество

Показатель	Связанная сторона	31.12.2019	31.12.2018
		тыс. руб.	тыс. руб.
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
	ИТОГО:	5 066 448	5 066 448

Таблица 6.1.3. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	31.12.2019	Срок погашения по договору	31.12.2018	
		тыс. руб.		тыс. руб.	
Займы полученные					
Договор:	02-ЛЗ/2016	ПАО "Группа ЛСР"	7 835 000	31.12.2021	4 613 000
Договор:	01-ЛЗ/2017	ПАО "Группа ЛСР"	19 560 000	31.12.2021	11 885 000
	ИТОГО:	27 395 000		16 498 000	

Таблица 6.1.4. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2019 г.	2018 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	228 848	398 090
	ИТОГО:	228 848	398 090
Проценты к уплате в составе прочих расходов	ПАО "Группа ЛСР"	1 628 557	1 208 084
	ИТОГО:	1 628 557	1 208 084

Таблица 6.1.5. Поручительства

Показатель	Связанная сторона	31.12.2019	31.12.2018
		тыс. руб.	тыс. руб.
Поручительства выданные третьим лицам за связанную сторону	ПАО "Группа ЛСР"	19 526 748	22 884 652
	ИТОГО:	19 526 748	22 884 652

Таблица 6.1.6. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2019	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2018
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	2 353	-	2 353	-
	ИТОГО:	2 353	-	2 353	-
Проценты к уплате в составе прочих расходов	ПАО "Группа ЛСР"	1 628 557	1 328 557	300 000	111 471
	ИТОГО:	1 628 557	1 328 557	300 000	111 471

6.2. Лица, контролируемые организацией

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

14.06.2019 года АО "ЛСР. Недвижимость-М" заключило договор купли-продажи своей доли в уставном капитале ООО "РАЗВИТИЕ". Размер доли на момент продажи составлял 50%.

21.06.2019 года внесена запись в ЕГРЮЛ об изменении состава участников в ООО "РАЗВИТИЕ".

Расчеты по сделке завершены.

Таблица 6.2.1. Доля участия в связанных сторонах

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, %	
			31.12.2019	
1	ООО "ЛСР. Объект-М"	дочернее общество	100,00%	

(*) 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	31.12.2019	31.12.2018
			тыс. руб.	тыс. руб.
Инвестиции в уставный капитал	ООО "ЛСР. Объект-М"	100%	28 800 258	28 800 258
	ИТОГО:		28 800 258	28 800 258

Таблица 6.2.3. Доходы от контролируемых лиц

Показатель	Связанная сторона	2019 г.	2018 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Выручка (без НДС)	ООО "ЛСР. Объект-М"	563 260	241 482
	ИТОГО:	563 260	241 482
Прочие доходы	ООО "ЛСР. Объект-М"	223	3 111
	ИТОГО:	223	3 111

Таблица 6.2.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2019	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2018
		тыс. руб.			тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР. Объект-М"	364 267	-	364 267	57 166
	ИТОГО:	364 267	-	364 267	57 166
Приобретение финансовых вложений	ООО "ЛСР. Объект-М"	390	-	390	-
	ИТОГО:	390	-	390	-
Возмещаемые расходы	ООО "ЛСР. Объект-М"	355 303	-	355 303	1 158 170
	ИТОГО:	355 303	-	355 303	1 158 170

Таблица 6.2.5. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2019	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2018
		тыс. руб.			тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР. Объект-М"	2	-	2	188
	ИТОГО:	2	-	2	188

Таблица 6.2.6. Поручительства

Показатель	Связанная сторона	31.12.2019	31.12.2018
		тыс. руб.	тыс. руб.
Поручительства выданные третьим лицам за связанную сторону	ООО "ЛСР. Объект-М"	11 464 824	13 281 652
	ИТОГО:	11 464 824	13 281 652

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 «Груша ЛСР»). В настоящем разделе раскрываются информация о связанных сторонах, входящих в состав Группы ЛСР, кроме информации, отраженной в разделах 6.1 и 6.2 Пояснений.

Таблица 6.3.1. Предприятия Группы ЛСР

№	Связанная сторона
1	АО "А Плюс Естейт"
2	ООО "ЛСР, Стеновые"
3	АО "ЛСР, Краны-СЗ"
4	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР, Развитие"
5	ООО "Ленинградка 58"
6	ООО "Великан - XXI век"
7	ООО "ЛСР"
8	ООО "ЛСР, Недвижимость-СЗ"
9	ООО "ЛСР, Строительные решения"
10	ООО "ЛСР, Строительство-Урал"

Таблица 6.3.2. Финансовые вложения в предприятия Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	31.12.2019	31.12.2018
		тыс. руб.	тыс. руб.
Займы выданные	ООО "Великан - XXI век"	2 589 963	1 679 918
	ООО "Ленинградка 58"	439 935	292 685
	ИТОГО:	3 029 898	1 972 603

Таблица 6.3.3. Доходы от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2019 г.	2018 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Выручка (без НДС)	АО "А Плюс Естейт"	-	3
	ООО "Великан - XXI век"	17 225	14 407
	ООО "Ленинградка 58"	86 622	33 508
	ИТОГО:	103 847	47 918
Проценты к получению	ООО "Великан - XXI век"	206 298	123 781
	ООО "Ленинградка 58"	32 706	18 726
	ИТОГО:	239 004	142 507
Прочие доходы	ООО "ЛСР"	4 023	1 288
	ООО "ЛСР, Строительные решения"	53	49
	ООО "Великан - XXI век"	258	136
	ООО "Ленинградка 58"	3 881	129
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР, Развитие"	27 579	-
	ИТОГО:	35 795	1 602

Таблица 6.3.4. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2019 г.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	2018 г.
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "А Плюс Естейт"	126 081	-	126 081	122 496
	ООО "ЛСР"	122 848	-	122 848	168 830
	ООО "ЛСР, Стеновые"	1 211	-	1 211	698
	ООО "ЛСР, Строительство-Урал"	-	-	-	1 525
	ИТОГО:	250 140	-	250 140	293 549
Прочие расходы	ООО "ЛСР"	-	-	0	1
	АО "А Плюс Естейт"	4 865	-	4 865	4 035
	ИТОГО:	4 865	-	4 865	4 036

Таблица 6.3.5. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2019	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2018
		тыс. руб.			тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	-	-	-	570
	ООО "Великан - XXI век"	1 960	-	1 960	-
	ООО "Ленинградка 58"	134 060	-	134 060	30 783
	ИТОГО:	136 020	-	136 020	31 353
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР, Недвижимость"	-	-	-	194
	ИТОГО:	-	-	-	194
Приобретение материальных внеоборотных активов	ООО "Ленинградка 58"	9 720	-	9 720	745 533
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР, Развитие"	27 500	-	27 500	-
	ИТОГО:	37 220	-	37 220	745 533

Проценты к получению	ООО "Великан - XXI век"	174 591	174 591	-	60 043
	ООО "Ленинградка 58"	46 771	46 771	-	16 634
	ИТОГО:	221 362	221 362	-	76 677
Прочие расходы	АО "А Плюс Естейт"	-	-	-	800
	ООО "Великан - XXI век"	2 408	-	2 408	201 189
	ООО "ЛСР"	386	-	386	2
	ООО "Ленинградка 58"	141 245	-	141 245	38 689
	АО "ЛСР. Краны-СЗ"	66	-	66	-
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Развитие"	95	-	95	-
	ООО "ЛСР. Строительные решения"	64	-	64	-
	ООО "ЛСР. Стеновые"	11	-	11	-
	ИТОГО:	144 275	-	144 275	240 680

Таблица 6.3.6. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2019	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2018
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "А Плюс Естейт"	15 617	-	15 617	14 839
	ООО "ЛСР"	81	-	-	14
	ИТОГО:	15 698	-	15 698	14 853

Таблица 6.3.7. Поручительства

Показатель	Связанная сторона	31.12.2019	31.12.2018
		тыс. руб.	тыс. руб.
Поручительства выданные третьим лицам за связанную сторону	за ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	5 694 978	5 694 978
	ИТОГО:	5 694 978	5 694 978

6.4. Связанные стороны через акционеров

Таблица 6.4.1. Связанные стороны через акционеров Группы ЛСР

№	Связанная сторона	Характер отношений
1	ООО "Нд Эксплуатация"	связанная сторона (через бенефициарного владельца Молчанова А.Ю.)
2	ООО "Вертикаль"	связанная сторона (через бенефициарного владельца Молчанова А.Ю.)

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

Показатель	Связанная сторона	2019 г. тыс. руб.	2018 г. тыс. руб.
Прочие доходы	ООО "Нд Эксплуатация"	1 528	529
	ИТОГО:	1 528	529

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

Показатель	Связанная сторона	2019 г. тыс. руб.	2018 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "Нд Эксплуатация"	5 700	4 460
	ИТОГО:	5 700	4 460
Прочие расходы	ООО "Нд Эксплуатация"	624	-
	ИТОГО:	624	-

Таблица 6.4.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2019	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2018
		тыс. руб.			тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	ООО "Нд Эксплуатация"	-	-	-	156
	ИТОГО:	-	-	-	156
Задолженность дольщиков по договорам долевого участия	ООО "Вертикаль"	456 178	122 446	333 732	-
	ИТОГО:	456 178	122 446	333 732	-

Таблица 6.4.5. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2019	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<=365 дней)	31.12.2018
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "Нд Эксплуатация"	381	-	381	-
	ИТОГО:	381	-	381	-
Прочие обязательства - средства дольщиков	ООО "Вертикаль"	476 178	476 178	-	-
	ИТОГО:	476 178	476 178	-	-

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.

Таблица 6.5. Основной управленческий персонал

№	Связанная сторона	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения	53 930
	ВСЕГО:	53 930

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, участия в ценовом сговоре и т.п.

7.1.1. РЫНОЧНЫЙ РИСК

Общество не имеет обязательств в валюте.

Общество анализирует подверженность к следующим видам рыночных рисков :

- 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. 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 31.12.2019 г.	на 31.12.2018 г.
Торговая дебиторская задолженность	767 811	900 070

Из общей балансовой стоимости дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2019 года, на долю наиболее значительного покупателя ООО "ЛСР. Объект-М" приходится 364 267 тыс.рублей.

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

Наименование показателя	на 31.12.2019г. (тыс. руб.)	Обесценение на 31.12.2019г. (тыс.руб.)	на 31.12.2018г. (тыс.руб.)	Обесценение на 31.12.2018г. (тыс.руб.)
Не просроченная	11 350 142	-	13 332 538	-
Просроченная свыше 180 дней	609 718	(609 718)	146 974	(146 974)
ИТОГО	11 959 860	(609 718)	13 479 512	(146 974)

Убыток от обесценения на 31 декабря 2019 года относится к нескольким контрагентам. Общество полагает, что необесцененная задолженность, может быть взыскана.

Общество создает резерв под обесценение, который отражает его оценку убытков в отношении дебиторской задолженности и вложений. Этот оценочный резерв представляет собой убыток, относящийся к рискам, являющимися значительными по отдельности.

Сумма обесцененной торговой дебиторской задолженности в составе резерва по сомнительным долгам на отчетную дату составила 19 923 тыс.рублей

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

Наименование показателя	Изменение суммы резерва (тыс. руб.)	
	за 2019 год	за 2018 год
Баланс на начало периода	146 974	116 403
Увеличение резерва за период	501 007	107 838
Уменьшение резерва за счет списания долга	(12 559)	(53 147)
Восстановление резерва (погашение долгов)	(25 704)	(24 120)
Баланс на конец периода	609 718	146 974

7.1.2.2. Финансовые вложения

Общество не осуществляет вложения в котируемые на рынке ценные бумаги.

Общество контролирует кредитные риски в том числе путем проверки финансовых вложений на обесценение.

Общество не считает, что кто-либо из контрагентов может не выполнить своих обязательств по выплате доходов.

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

Наименование финансового актива	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2019 г.	на 31.12.2018 г.
Финансовые вложения в акции и доли в УК	28 800 259	31 037 900
Займы и дебиторская задолженность	3 045 169	1 991 489
ИТОГО	31 845 428	33 029 389

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
Обеспеченные банковские кредиты:					
в руб.	7 400 000	-	7 400 000	-	7 400 000
Кредиторская задолженность		13 420 865	448	-	13 421 313
		13 420 865	7 400 448	-	20 821 313

Показатели финансовой отчетности Общества, наиболее подверженные изменению в результате влияния финансовых рисков.

Финансовые риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности:

Финансовый риск	Показатели финансовой отчетности и характер их изменения	Вероятность наступления
Инфляционный риск	Изменение цены продаж продукции Общества и стоимости 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 2019 г. основная деятельность Общества не подлежит лицензированию. Общество не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).

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

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

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

7.2.1.2. Риски, связанные с деятельностью Общества

• с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество:

По состоянию на 31.12.2019 Общество не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на его финансово-хозяйственную деятельность.

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

Общая сумма обязательств Общества из предоставленного им обеспечения с учетом ограниченной ответственности Общества по таким обязательствам третьих лиц, определяемым исходя из условий обеспечения и фактического остатка задолженности по обязательствам третьих лиц, составляет 36 686 551 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2019г. По мнению Общества, реализация риска ответственности Общества по данным обязательствам не окажет существенного влияния на финансово-хозяйственную деятельность Общества. Общество расценивает риск возможной ответственности по долгам третьих лиц как минимальный.

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.

Обществом по итогам отчетного года получен убыток от основной деятельности.

По полученному по итогам отчетного года убытку Общество разработало и реализует ряд мер, которые обеспечат получение прибыли в следующем за отчетным году. Выделены следующие этапы стратегического развития: увеличение объемов продажи собственной недвижимости в ЖК Донской Олимп, Лучи, Нахабино Ясное, Новое Домодедово, завершение передачи объектов долевого строительства ЖК Лучи Москва, Производственная, вл.6, корпуса 1, 2, ввод в эксплуатацию в 2020 году и передача объектов долевого строительства ЖК Лучи корпуса 3 и 4.

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

8. События после отчетной даты

Произошли следующие события, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность:

№	Наименование события после отчётной даты	Денежная оценка, тыс. руб.	Дата события
1	Зачислены средства по договору займа с ПАО "Группа ЛСР" № 01-ЛЗ/2017 от 20.03.2017г.	4 050 000	09.01.2020 г.

2. По данным ЕГРЮЛ в отношении подрядчика ООО "РНК-Строй" в деле о несостоятельности (банкротстве) введено наблюдение - ГРН записи 2207801048002 от 24.02.2020г. У Общества имеются авансы в пользу ООО "РНК-Строй" в сумме 386 737 тыс. руб. Общество готовит судебный иск к ООО "РНК-Строй" о возврате аванса.

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

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

12. Изменение оценочных значений

В отчётном году изменены оценочные значения:

Изменение резерва по сомнительным долгам составило + 462 744 тыс. руб.

13. Участие в совместной деятельности

В 2019 году Общество совместной деятельности не вело.


Руководитель



Косарева Ю.Ю.
(подпись) (расшифровка подписи)

по доверенности № 02 от 15.01.2020г., выдана АО "ЛСР. Недвижимость-М"

Начальник отдела Б и НУ направления
«Девелопмент» ДУиО


Шерстобоева В.М.
(подпись) (расшифровка подписи)

по доверенности № 896 от 05.12.2019, выдана АО "ЛСР. Недвижимость-М"

Дата 23 марта 2020 г.

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



Бельковец Н.В.

Прошито и пронумеровано 35

Тринадцатый лист об

25.03.2020 г

(дата и подпись)

