

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2018 г.

Организация: Акционерное общество "ЛСР. Недвижимость-Урал"
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности

Деятельность в области архитектуры, связанная с
 созданием архитектурного объекта

Организационно-правовая форма/форма собственности

АО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

Местонахождение (адрес)

Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 34

КОДЫ	
Форма по ОКУД	0710001
Дата (число, месяц, год)	31 | 12 | 2018
по ОКПО	12320709
ИНН	6672142550
по ОКВЭД	71.11.1
по ОКОПФ/ОКФС	12267/16
по ОКЕИ	384

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2018	На 31 декабря 2017	На 31 декабря 2016
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5100	Нематериальные активы	1110	-	-	69
5160	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200, 5240	Основные средства, в том числе:	1150	4 708 663	5 354 572	5 607 957
5240	незавершенное строительство	11501	4 489	-	57
	незавершенное строительство объектов для дольщиков и на продажу	11502	4 547 226	5 238 974	5 561 119
	в т.ч. за счет средств дольщиков	115021	4 233 640	4 812 477	5 070 148
	в т.ч. затраты на оказание услуг застройщика, инфраструктура	115022	313 586	426 497	490 971
	земельные участки под застройку	11503	77 705	63 128	-
	в т.ч. земельные участки	115031	61 741	61 741	-
	в т.ч. здания, сооружения под снос	115032	15 964	-	-
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	65 243	56 322	56 331
5301	Финансовые вложения	1170	21 510	25 000	25 000
51010	Отложенные налоговые активы	1180	32 189	125 863	877
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	499	89	118
	в т.ч. долгосрочные расходы будущих периодов	11901	-	89	118
	Итого по разделу I	1100	4 828 104	5 561 846	5 690 352
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы, в том числе:	1210	3 467 751	2 250 937	2 309 704
	сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	72	122	347
	законченные строительством объекты для дольщиков	12102	2 642 650	805 005	1 294 023
	в т.ч. затраты на строительство в готовом объекте	121021	2 417 565	730 192	1 149 735
	в т.ч. затраты на оказание услуг застройщика в готовом объекте	121022	225 085	74 813	144 288
	готовая продукция и товары для перепродажи	12103	707 463	948 806	1 014 716
	товары отгруженные	12104	117 453	496 500	-
	расходы будущих периодов	12105	113	504	618
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	370	25 458	804
5501, 5510	Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	2 424 978	1 523 090	2 416 865
	долгосрочная задолженность покупателей	12301	-	2 500	5 000
	долгосрочные авансы, выданные поставщикам	12302	145 816	26 416	338 645
	краткосрочная задолженность покупателей	12303	76 575	89 664	221 962
	краткосрочные авансы, выданные поставщикам	12304	411 668	337 955	215 480
	в т.ч. за счет средств дольщиков	123041	384 853	294 133	127 049
	в т.ч. за счет собственных средств	123042	26 815	43 822	88 431
	задолженность дольщиков по договорам долевого участия	12305	1 740 195	1 036 300	1 616 547
	прочая краткосрочная задолженность	12306	50 724	30 255	19 231
	в т.ч. налоги и сборы, прочие обязательные платежи	123061	26 872	2 121	1 352
	в т.ч. прочая дебиторская задолженность	123062	23 852	28 134	17 879
5505	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	3 385	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты, в том числе:	1250	3 573 556	1 017 848	371 013
	на расчетных счетах в отношении каждого разрешения на строительство	12501	2 880 495	-	-
	на расчетных счетах	12502	73 061	1 017 848	371 013
	на депозитных счетах	12503	620 000	-	-
5470	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	9 470 040	4 817 333	5 098 386
	БАЛАНС	1600	14 298 144	10 379 179	10 788 738

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2018	На 31 декабря 2017	На 31 декабря 2016
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады)	1310	800 022	800 022	31 937
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	189 697	189 697	189 697
	Резервный капитал	1360	36 780	1 596	1 596
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 536 811	2 264 611	3 529 861
	<i>в т.ч. промежуточные дивиденды</i>	13701	(1 501 039)	(1 200 831)	(500 133)
	Итого по разделу III	1300	2 563 310	3 255 926	3 753 091
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ обязательства:				
5592, 5591	Заемные средства	1410	-	-	-
51020	Отложенные налоговые обязательства	1420	26 233	107 398	453
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства, к том числе:	1450	5 251 075	3 149 360	2 680 145
	<i>средства дольщиков</i>	14501	4 804 075	2 702 360	2 233 145
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	145011	4 148 049	2 361 808	2 039 560
	<i>в т.ч. по незарегистрированным договорам</i>	145012	656 026	340 552	193 585
	<i>перед поставщиками и подрядчиками</i>	14502	447 000	447 000	447 000
	Итого по разделу IV	1400	5 277 308	3 256 758	2 680 598
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ обязательства				
5592, 5593	Заемные средства	1510	-	-	3 330
	<i>в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	15101	-	-	3 330
5551, 5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	2 095 183	1 889 242	978 516
	<i>поставщики и подрядчики</i>	15201	413 499	154 253	104 931
	<i>задолженность перед персоналом организации</i>	15202	1 014	1 009	817
	<i>задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	15203	1 830	1 485	1 442
	<i>задолженность по налогам и сборам</i>	15204	31 575	77 888	55 544
	<i>авансы полученные</i>	15205	111 870	420 892	29 101
	<i>задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов</i>	15206	1 501 039	1 200 831	750 267
	<i>прочие кредиторы</i>	15207	34 356	32 884	36 414
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства, в том числе:	1540	74 893	39 044	21 791
	<i>резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	15401	6 642	3 974	3 300
	<i>резерв по незавершенным судебным делам</i>	15402	800	505	2 622
	<i>резерв предстоящих расходов (СМР)</i>	15403	67 451	34 565	15 869
5575	Прочие обязательства, в том числе:	1550	4 287 450	1 938 209	3 351 412
	<i>средства дольщиков</i>	15501	4 287 450	1 938 209	3 351 412
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	155011	3 955 683	1 697 230	3 016 988
	<i>в т.ч. по не зарегистрированным договорам</i>	155012	331 767	240 979	334 424
	Итого по разделу V	1500	6 457 526	3 866 495	4 355 049
	БАЛАНС	1700	14 298 144	10 379 179	10 788 738



Главный специалист отдела бухгалтерского и налогового учета

Крицкий В.П.

(подпись)

Начальник отдела БУ и НУ
направления "ДеVELOPMENT"
ДУиО

(подпись)

Шерстобоева В.М.

№ 16 от 25.01.2019 г., выдана АО "ЛСР. Недвижимость-Урал"

Довженко Ю.В.

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за Январь - Декабрь 2018 г.

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного

Вид деятельности: объекта

Организационно-правовая форма/форма собственности:

АО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКФС/ОКФС

по ОКЕИ

КОДЫ

0710002

31 | 12 | 2018

12320709

6672142550

71.11.1

12267/16

384

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За Январь - Декабрь 2018	За Январь - декабрь 2017 г.
5609	Выручка	2110	5 910 207	6 720 092
5600	Себестоимость продаж	2120	(4 843 020)	(5 672 613)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 067 187	1 047 479
5600	Коммерческие расходы	2210	(22 504)	(25 003)
5600	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 044 683	1 022 476
5691	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5692	Проценты к получению	2320	98 908	45 228
5693	Проценты к уплате	2330	-	-
5690	Прочие доходы	2340	77 442	50 089
5695	Прочие расходы	2350	(202 559)	(216 382)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 018 474	901 411
	Текущий налог на прибыль	2410	(198 796)	(212 161)
	<i>в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)</i>	2421	(7 611)	(13 837)
51020	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	81 164	(106 945)
51010	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(93 674)	124 987
	Прочее, в т.ч.	2460	1 255	(3 626)
	<i>налог на прибыль по исправительным декларациям прошлых лет</i>		1 301	(1 589)
	<i>финансовые санкции</i>		(46)	(895)
	<i>налог доначислен по актам проверки</i>			(1 142)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	808 423	703 666
	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 периода⁶	2500	808 423	703 666
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Крицкий В.П.

Начальник отдела БУ и НУ направления
"Девелопмент" ДУиО

(Handwritten signature)
(подпись)

Шерстобоева В.М.

по доверенности № 16 от 25.01.2019 г., выдана АО "ЛСР. Недвижимость-Урал"

Главный специалист отдела бухгалтерского и налогового учета

(Handwritten signature)

Довженко Ю.В.

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь - Декабрь 2018 г.Организация: **Акционерное общество "ЛСР. Недвижимость-Урал"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности: Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта

Организационно-правовая форма/форма собственности:

Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД 0710003

Дата (число, месяц, год) 31 | 12 | 2018

по ОКПО 12320709

ИНН 6672142550

по ОКВЭД 71.11.1

по ОКОПФ/ОКФС 12267/16

по ОКЕИ 384

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2016г. <i>(предыдущий год)</i> За 2017 г.	3100	31 937	-	189 697	1 596	3 529 861	3 753 091
Увеличение капитала - всего:	3120	768 085	-	-	-	703 666	1 471 751
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	703 666	703 666
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	768 085	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Форма 0710023 с. 2							
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 968 916)	(1 968 916)
убыток	3221	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3222	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно	3223	x	x	-	x	-	-
Увеличение номинальной стоимости акций за счет прибыли	3224	-	-	-	x	(768 085)	(768 085)
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	x	x	x	x	(1 200 831)	(1 200 831)
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2017г. <i>(отчетный год)</i> За 2018 г.	3200	800 022	-	189 697	1 596	2 264 611	3 255 926
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	808 423	808 423
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	808 423	808 423
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 акций	3315	-	x	-	x	-	-
реорганизации юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 536 223)	(1 536 223)
убыток	3321	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3322	x	x	-	x	(35 184)	(35 184)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	-	x	-	-
увеличение номинальной стоимости акций за счет нераспределенной прибыли прошлых лет	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшения количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизации юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x	(1 501 039)	(1 501 039)
Изменение добавочного капитала	3330	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	35 184	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2018г.	3300	800 022	-	189 697	36 780	1 536 811	2 563 310

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	
Капитал - всего					-
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:					
(по статьям)					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

Форма 0710023 с.4

3. **Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	2 563 310	3 255 926	3 753 091



15 марта 2019 г.

Крицкий В.П.
(расшифровка подписи)Начальник отдела БУ и НУ
направления "Девелопмент"

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

по доверенности № 16 от 25.01.2019 г., выдана АО "ЛСР. Недвижимость-Урал"

Главный специалист отдела бухгалтерского и налогового учета

Довженко Ю.В.

Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2018 г.Организация: **Акционерное общество "ЛСР. Недвижимость-Урал"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта**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

0710004

31 | 12 | 2018

12320709

6672142550

71.11.1

12267/16

384

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За 2018 год	За 2017 год
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	9 506 637	6 932 269
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	9 368 127	6 873 083
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	7 570	5 142
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	налог на добавленную стоимость	4114	-	-
	прочие поступления	4119	130 940	54 044
	<i>в том числе: проценты по остатку на расчетном счете</i>	41191	91 797	-
	Платежи - всего	4120	(5 750 775)	(5 450 552)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 448 338)	(4 332 901)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(99 185)	(91 294)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	(3 330)
	налога на прибыль организаций	4124	(246 509)	(186 058)
	налог на добавленную стоимость	4126	(751 971)	(738 123)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(22 232)	(21 446)
	прочие платежи	4129	(182 540)	(77 400)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	3 755 862	1 481 717
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления – всего	4210	4 062	20 000
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	4 062	20 000
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов	4215	-	-
	от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	от процентов по долговым финансовым вложениям	4214	-	-
	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	(3 385)	(104 615)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(104 615)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	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	(3 385)	-
	на депозиты, сроков более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	677	(84 615)

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За 2018 год	За 2017 год
			Форма 0710004 с. 2	
	Наименование показателя	Код	За 2018 год	За 2017 год
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления – всего	4310	-	-
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	-	-
	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	(1 200 831)	(750 267)
	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	(1 200 831)	(750 267)
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг	4323	-	-
	на возврат кредитов и займов	4324	-	-
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 200 831)	(750 267)
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	2 555 708	646 835
5330, 5335, 5340	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 017 848	371 013
5330, 5335, 5340	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	3 573 556	1 017 848
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Крицкий В.П.
(подпись)
шифровка подписи)

15 марта 2019 г.

Главный специалист отдела бухгалтерского и налогового учета

Начальник отдела БУ и НУ направления
"Девелопмент" ДУНО

Шерстобоева В.М.
(подпись)
расшифровка подписипо доверенности № 16 от 25.01.2019 г., выдана АО "ЛСР.
Недвижимость-Урал"

Довженко Ю.В.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)
АО "ЛСР. Недвижимость-Урал"
2018 г.

1. Общие вопросы

Полное наименование:

Акционерное общество "ЛСР. Недвижимость-Урал"

Сокращённое наименование:

АО "ЛСР. Недвижимость-Урал"

Место нахождения общества:

Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 34

Уставный капитал составляет:

800 022 тыс. руб.

и состоит из 31 936 995 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 25,05 рублей каждая.

Основной вид деятельности:

Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта

В 2018 году Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

Организация является членом следующих саморегулируемых организаций:

- Саморегулируемая организация Ассоциация строителей Урала (ранее НП СРО "Гильдия Строителей Урала"), Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-С-103-07122009, бессрочное свидетельство № 0070.03-2010-6672142550-С-103 от 07.02.2013 г.

Ассоциация Саморегулируемая организация "Межрегиональный союз кадастровых инженеров"

С 01 января 2018 года по 04 сентября 2018 года 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:

Крицкий В.П.

по доверенности № 78/130-н/78-2018-5-33 от 17.01.2018 г., выданной ООО "ЛСР"

С 05 сентября 2018 г. управление осуществляет генеральный директор Крицкий В.П., на основании Устава.

У организации есть обособленные подразделения:

Таблица 1. Филиалы, представительства и обособленные подразделения

№ п/п	Наименование	Адрес	Дата открытия	Дата закрытия
1	Обособленное подразделение АО "ЛСР.Недвижимость-Урал"	620144, Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул. 8 Марта, 194	01.11.2016	
	Обособленное подразделение АО "ЛСР.Недвижимость-Урал"	620072, Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул. Рассветная, 6/2	01.11.2016	17.09.2018
2	Обособленное подразделение АО "ЛСР.Недвижимость-Урал"	620137, Свердловская обл., Екатеринбург г, ул. Советская, д.62, в 25м. на север, Павильон отдела продаж	01.09.2018	
3	Обособленное подразделение АО "ЛСР.Недвижимость-Урал"	620043, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Репина, 52, оф. 3.3	01.11.2017	

В обособленном подразделении, находящимся на ул. 8 Марта, 194 численность работников на 31.12.2018 г. составляет 37 чел., в обособленном подразделении на ул. Репина (Группа продаж "Флагман") численность работников на 31.12.2018 г. составляет 4 чел. численность работников в обособленном подразделении по ул. Советской (Группа продаж "Цветной бульвар") на 31.12.2018 г. составляет 2 чел.

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

Средняя численность работающих за отчетный период составила:

100

человек.

Численность работающих на 31 декабря 2018 года:

120

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)	Рекоменд. значения (от и до)		Примечания
Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)					
капитал и резервы (стр.1300)/ валюта баланса (стр.1700)	0,18	0,31	0,5	0,7	Предприятие существенно зависит от кредиторов. Зависимость от кредиторов усилилась в отчётном году
Коэффициент финансовой зависимости					
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	5,58	3,19	1,4	2,0	Финансовая независимость от привлеченных ресурсов предприятия удовлетворительна. Зависимость от привлечённых ресурсов в отчётном году снизилась.
Коэффициент соотношения заемных и собственных средств					
обязательства (стр.1400 + стр.1500)/ капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	4,58	2,19	0,7	1,0	Размер обязательств на рубль собственного капитала превышает рекомендуемые значения. Зависимость от привлечённых ресурсов усилилась в отчётном году
Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)					
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	1,47	1,54	1,0	2,0	Предприятие способно погасить текущие обязательства за счёт текущих активов. Коэффициент снизился в отчётном году.
Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности					
(краткосрочная ДЗ из стр.1230 +фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,64	0,38	0,5	1,0	Предприятие способно погасить текущие обязательства немедленно за счет средств на счетах и поступлений по расчетам с дебиторами. Коэффициент увеличился в отчётном году
Коэффициент абсолютной ликвидности					
(краткосрочные фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,55	0,26	0,3	1,0	Предприятие способно погасить текущие обязательства немедленно за счет средств на счетах и финансовых вложений. Коэффициент увеличился в отчётном году
Коэффициент рентабельности основной деятельности					
прибыль от продаж стр.2200 / (заграты стр.2120 +стр.2210 +стр.2220 ОФР)	0,21	0,18	0,0	0,3	Ресурсы предприятия используются достаточно эффективно. Эффективность увеличилась в отчётном году

Коэффициент устойчивости экономического роста					
чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал стр.1300 Баланс	0,60	0,70	0,4	0,6	Финансово-хозяйственная деятельность обеспечивает устойчивый экономический рост. Устойчивость снизилась в отчётном году.

Базовая прибыль на акцию составила:

по итогам 2018 года – 25,31 руб.

по итогам 2017 года – 22,03 руб.

3. Бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет организации осуществляется:

Департаментом Учета и Отчетности ООО "ЛСР" на договорных началах.

Инвентаризация имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена на 01 ноября 2018 г. - инвентаризация товарно-материальных ценностей; инвентаризация объектов недвижимости (готовая продукция, товары, незавершенное строительство, включая оборудование сданное в монтаж);

на 31 декабря 2018 г. - инвентаризация денежных средств; расчетов с персоналом; расходов будущих периодов; расчетов по долевому участию; расчетов с дебиторами и кредиторами; расчетов по налогам и сборам;

По результатам инвентаризации излишки и недостачи не выявлены.

Бухгалтерский учёт в организации в отчётный период осуществлялся в соответствии с законом № 402-ФЗ от 06.12.2011 года «О бухгалтерском учете», положениями по бухгалтерскому учёту, учётной политикой (составленной согласно ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н).

Организацией ведется отдельный учёт операций, подлежащих обложению 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).

Таблица 2.1. Финансовые показатели деятельности застройщика

Показатель	Формула или код строки	На 31 декабря 2018	Норматив	Примечания	
Норматив обеспеченности обязательств застройщика (расчёт по балансу)					
	$H1 = A / O$	1,76	\geq	1	Результат соответствует требованиям к финансовому положению застройщика
А - стоимость активов застройщика	1600	14 298 144			стр. 1600 ББ
О - сумма обязательств перед дольщиками	145011	4 148 049			стр.145011+стр.155011
	155011	3 955 683			
Норматив целевого использования средств застройщика (расчёт по балансу)					
	$H2 = A_n / Д$	0,14	\leq	1	Результат соответствует требованиям к финансовому положению застройщика
А _н - стоимость активов застройщика, не связанных со строительством: ВНА, дебиторская задолженность, краткосрочные финвложения, за вычетом ст-ти активов незавершённого строительства и денежных средств дольщиков, предоставленных с отсрочкой платежа (стр. - 12301+12302 + 1240 - 11502+11503 + 12305)					
А _н		891 341			
внеоборотные активы на конец периода,тыс.руб.	12301+12302	4 828 104			стр.1100 ББ
Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев...	12303+12304+12305+12306	145 816			стр.12301 ББ+стр.12302
Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев...	1 240	2 279 162			стр.12303+стр.12304+стр.12305+стр.12306
Краткосрочные финансовые вложения ,тыс.руб.	11502+11503	3 385			стр.1240 ББ
Стоимость активов незавершенного строительства,тыс.руб.	12 305	4 624 931			стр.11502+стр.11503
Денежные средства участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа	12305	1 740 195			стр.12305
Д - общая сумма обязательств застройщика без обязательств по ДДУ					
Д		6 194 412			
Итого по разделу IV	1400	5 277 308			стр.1400 ББ
Краткосрочные обязательства(раздел V баланса)	1500	6 457 526			стр.1500 ББ
Обязательства по договорам участия в долевом строительстве, исходя из цены договора	145011+ 155011	8 103 732			стр.145011+стр.155011
Сумма чистых активов застройщика	1300	2 563 310			стр.1300
Норматив безубыточности застройщика (по данным ОФР)					
Определение числа лет, из трёх последних работы застройщика, в которых в годовом ОФР застройщика в качестве конечного результата отражается прибыль.					
чистая прибыль (убыток) за 2016 год	2400	1 244 486			безубыточный год
чистая прибыль (убыток) за 2017 год	2400	703 666			безубыточный год
чистая прибыль (убыток) за 2018 год	2400	808 423			безубыточный год

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

3.1.1. Наличие и движение нематериальных активов

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

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец года			
			первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убыток от обесценения	поступило	выбыло		накопленная амортизация и убыток от обесценения	числено амортизации	убыток от обесценения (-)	переоценка			
						первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация				первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация	первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2018 г. ¹	345	(345)	-	-	-	-	-	-	-	-	345	(345)
	5110	за 2017 г. ²	345	(276)	-	-	-	(69)	-	-	-	-	345	(345)
товарные знаки		за 2018 г. ¹	345	(345)	-	-	-	-	-	-	-	-	345	(345)
		за 2017 г. ²	345	(276)	-	-	-	(69)	-	-	-	-	345	(345)

3.1.2. Нематериальные активы, полученные в пользование

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря	
		2018 г. ⁴	2017 г. ³
Нематериальные активы, полученные в пользование	5195	78 133	74 141
товарные знаки		77 900	73 200
прочие		233	941
			46 427

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, земельные участки;

объекты, используемые для реализации законодательства РФ о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы и не используются; объекты природопользования;

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

3.2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				Тыс. руб.	
			первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶	поступило	выбыло объектов		начислена амортизация ⁶	переоценка		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶
						первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200 5210	за 2018 г. ¹ за 2017 г. ²	63 927 58 633	(11 457) (11 852)	33 011 9 800	(1 912) (4 506)	573 4 464	(4 901) (4 069)	- -	- -	95 026 63 927	(15 784) (11 458)
в т.ч. (по группам):												
Земли, здания и сооружения		за 2018 г. ¹ за 2017 г. ²	54 337 47 071	(5 578) (4 489)	31 902 8 029	(1 862) (763)	536 719	(2 589) (1 808)	- -	- -	84 377 54 337	(7 630) (5 378)
Машины и оборудование		за 2018 г. ¹ за 2017 г. ²	6 009 8 424	(3 385) (5 734)	615 1 328	- (3 743)	3 745 37	(1 514) (1 396)	- -	- -	6 624 6 009	(4 899) (3 385)
Прочие		за 2018 г. ¹ за 2017 г. ²	3 581 3 138	(2 494) (1 629)	494 443	(50) -	798 -	(798) (865)	- -	- -	4 025 3 581	(3 254) (2 494)
Учено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220 5230	за 2018 г. ¹ за 2017 г. ²	59 591 57 643	(3 269) (1 312)	22 231 1 948	(11 959) -	579 -	(1 930) (1 957)	- -	- -	69 863 59 591	(4 620) (3 270)
в т.ч. (по группам):												
Земли, здания и сооружения		за 2018 г. ¹ за 2017 г. ²	59 591 57 643	(3 269) (1 312)	22 231 1 948	(11 959) -	579 -	(1 930) (1 957)	- -	- -	69 863 59 591	(4 620) (3 269)

3. В случае переоценок в графе "Первоначальная стоимость" приводятся текущая рыночная стоимость или текущая (восстановительная) стоимость.

6. Некоммерческая организация группы "Накопленная амортизация" включает соответственно "Накопленный плюс" и "Наисчисленный плюс".

3.2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		тыс. руб.
				затраты за период	спешно	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2018 г.	5 238 974	5 841 046 (	- )	4 624 931
	5250	за 2017 г.	5 561 119	7 648 686 (	- )	5 302 102
в т.ч.:						
Незавершенное строительство для добычи и на добычу		за 2018 г.	5 238 974	5 352 467 (	- )	4 547 226
		за 2017 г.	5 561 119	7 253 718 (	- )	5 238 974
Земля, здания и сооружения		за 2018 г.	-	488 579 (	- )	77 705
		за 2017 г.	-	393 197 (	- )	63 128
Машины и оборудование		за 2018 г.	-	-	-	-
		за 2017 г.	-	1 328 (-)	-
Прочие		за 2018 г.	-	-	-	-
		за 2017 г.	-	443 (-)	-

3.2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2018 г. 4	На 31 декабря 2017 г. 3
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	69 863	82 568
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	647 424	646 278

3.2.5. Прочие внеоборотные активы

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2018 г. 4	На 31 декабря 2017 г. 3
Прочие активы по стр.1190 Баланса, всего:	5295	499	118
в т.ч.:			
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств		499	-
Долгосрочные расходы будущих периодов		-	89

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	накопленный корректировка 7	поступило	выбыло (погашено)		текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка 7	
						начисление процентов (включая долевые participations по номинальной стоимости до погашения)	исполненная корректировка 7				
Долгосрочные - всего	5301	за 2018 г.	25 000 (	- )	-	-	-	(3 490)	25 000	-	(3 490)
	5311	за 2017 г.	25 000 (	- )	-	-	-	-	25 000	-	-
в т.ч.: (группа, вид)											
Плеи и акции		за 2018 г.	25 000 (	- )	-	-	-	-	25 000	-	-
		за 2017 г.	25 000 (	- )	-	-	-	(3 490)	25 000	-	(3 490)
		за 2018 г.	-	-	623 385	-	-	-	25 000	-	-
		за 2017 г.	-	-	33 397	-	-	-	623 385	-	-
Предоставленные займы процентные		за 2018 г.	-	-	3 385	-	-	-	-	-	-
		за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	3 385	-	-
		за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Приобретенные права требования		за 2017 г.	-	-	1 540	-	-	-	-	-	-
		за 2018 г.	-	-	620 000	-	-	-	(1 540)	-	-
Депозитные счета		за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	620 000	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2018 г.	25 000 (	- )	623 385	-	-	(3 490)	648 385	-	(3 490)
	5310	за 2017 г.	25 000 (	- )	33 397	-	-	-	25 000	-	-

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.

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		величина резерва под снижение стоимости	поступления (минус возвраты) и затраты	Изменения за период		убытков от снижения стоимости	оборотная сторона между их группами (лишняя)	На конец года		
		себестоимость	под снижение стоимости			выбыло	себестоимость и стоимость ВПА			резерв под снижение стоимости	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего		2 279 484	(28 547)	6 825 409	5 651	(11 551)	3 502 198	(34 447)				
в т.ч.: (группа, вид)		2 309 704	-	6 775 651	(28 547)	-	2 279 484	(28 547)	x			
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2018 г.	122	-	7 202	(7 252)	-	72	-	-			
Заключенные строительством объекты для дольщиков	за 2017 г.	347	-	7 138	(7 363)	-	122	-	-			
готовая продукция и товары для перепродажи	за 2018 г.	805 005	-	6 097 378	(3 532 584)	-	2 642 650	-	(727 149)			
товары отгруженные	за 2017 г.	1 294 023	-	5 677 405	(4 724 970)	-	805 005	-	(1 441 453)			
расходы будущих периодов	за 2018 г.	977 353	(28 547)	16 336	(978 928)	5 651	741 910	(34 447)	727 149			
	за 2017 г.	1 014 716	-	12 772	(1 491 588)	(28 547)	977 353	(28 547)	1 441 453			
	за 2018 г.	496 500	-	704 271	(1 083 318)	-	496 500	-	-			
	за 2017 г.	-	-	1 077 672	(581 172)	-	117 453	-	-			
	за 2018 г.	504	-	222	(613)	-	113	-	-			
	за 2017 г.	618	-	664	(778)	-	504	-	-			

3.4.2. Запасы, учтенные за балансом

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2017 г. 1	На 31 декабря 2016 г. 5
Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение	5450	39	287

3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, займы средств

3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										тыс. руб.											
			На начало года		выбыло						На конец года		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10												
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего:	5501	за 2018 г.	28 916	(-)	176 745	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)			
в т.ч. (вн):	5521	за 2017 г.	343 645	(-)	30 941	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)		
покупатели		за 2018 г.	2 500	(-)	-	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	
авансы выданные		за 2018 г.	5 000	(-)	-	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	
		за 2017 г.	26 416	(-)	176 745	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	
		за 2017 г.	338 645	(-)	30 941	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510	за 2018 г.	1 497 919	(3 745)	16 166 547	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	
в т.ч.	5530	за 2017 г.	2 076 207	(2 987)	11 641 019	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
покупатели		за 2018 г.	91 239	(1 575)	1 618 483	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
авансы выданные		за 2017 г.	224 611	(2 649)	1 111 497	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		за 2018 г.	337 958	(3)	3 667 192	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
задолженность должников		за 2017 г.	215 515	(35)	3 705 536	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
не предъявленная к оплате, начисленная		за 2017 г.	1 036 300	(-)	8 964 243	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
прочие		за 2018 г.	1 616 547	(-)	4 893 011	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		за 2017 г.	-	(-)	-	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		за 2018 г.	32 422	(2 167)	1 916 629	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
и т.д.		за 2017 г.	19 534	(303)	1 930 975	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Итого	5500	за 2018 г.	1 526 835	(3 745)	16 343 292	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
	5520	за 2017 г.	2 419 852	(2 987)	11 671 960	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

3.5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование поекателя	Код	На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.		На 31 декабря 2016 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	10 129	-	3 745	-	2 986	-
в т.ч. (вн):							
покупатели		1 123		1 575		2 649	
авансы выданные		60		3		34	
прочие		8 946		2 167		303	

3.5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

тыс. руб.

Наименование показателей	Код	Период	Баланс на начало года	Изменения за период				остаток на конец года	
				поступление	погашение	выбыло	списание		
			1	2	3	4	5	6	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего.	5551	за 2018 г. ¹	3 149 360	3 497 091	-	-	-	(1 395 376)	5 251 075
	5571	за 2017 г. ²	2 680 145	1 729 642	-	-	-	(1 260 427)	3 149 360
в т.ч. (вн)									
средства долевики		за 2018 г. ¹	2 702 360	3 497 091	-	-	-	(1 395 376)	4 804 075
перед		за 2017 г. ²	2 233 145	1 729 642	-	-	-	(1 260 427)	2 702 360
поставщиками и контрагентами		за 2018 г. ¹	447 000	-	-	-	-	-	447 000
		за 2017 г. ²	447 000	-	-	-	-	-	447 000
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2018 г. ¹	1 889 242	8 111 050	-	(9 404 066)	-	-	596 226
	5580	за 2017 г. ²	978 516	15 336 166	-	(14 425 264)	(176)	-	1 889 242
в т.ч. (вн)									
поставщики и подрядчики		за 2018 г. ¹	154 253	5 263 768	-	(5 004 522)	-	-	413 499
		за 2017 г. ²	104 931	5 385 494	-	(5 336 172)	-	-	154 253
задолженность перед персоналом организации		за 2018 г. ¹	1 009	99 078	-	(99 073)	-	-	1 014
		за 2017 г. ²	817	91 466	-	(91 274)	-	-	1 009
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		за 2018 г. ¹	1 485	27 473	-	(27 128)	-	-	1 830
		за 2017 г. ²	1 442	26 430	-	(26 407)	-	-	1 485
задолженность по налогам и сборам		за 2018 г. ¹	77 888	1 429 572	-	(1 475 885)	-	-	31 575
		за 2017 г. ²	55 544	1 585 859	-	(1 563 515)	-	-	77 888
авансы полученные		за 2018 г. ¹	420 892	907 908	-	(1 214 848)	-	-	113 952
		за 2017 г. ²	29 101	1 228 432	-	(836 641)	-	-	420 892
задолженность учасниками (учредителями) по прочим кредитору		за 2018 г. ¹	1 200 831	1 200 831	-	(1 200 831)	-	-	-
		за 2017 г. ²	750 267	1 200 831	-	(750 267)	-	-	1 200 831
Итого	5550	за 2018 г. ¹	32 884	383 251	-	(381 779)	-	-	34 356
	5570	за 2017 г. ²	36 414	5 817 634	-	(5 820 988)	(176)	-	32 884
		за 2018 г. ¹	5 038 602	11 608 141	-	(9 404 066)	-	откл.	5 847 301
		за 2017 г. ²	3 658 661	17 065 808	-	(14 425 264)	(176)	откл.	5 038 602

Прочие краткосрочные обязательства

тыс. руб.

Наименование показателей	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец года
				поступление		погашение	выбыло	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по отселе, операции) ²	привлеченных средств, штрафы и иные начисления ³				списание на финансовый результат^{5}	перевод на долгосрочную задолженность^{6}
1	2	3	4	5	6			
средства		за 2018 г. ¹	1 938 209	5 315 694	-	(4 361 829)	-	4 287 450
движимости		за 2017 г. ²	3 351 412	2 972 746	-	(5 646 375)	-	1 938 209
Итого	5575	за 2018 г. ¹	1 938 209	5 315 694	-	(4 361 829)	-	4 287 450
	5576	за 2017 г. ²	3 351 412	2 972 746	-	(5 646 375)	-	1 938 209

3.6. Доходы и расходы

3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2018 г. ¹		2017 г.		Изменение	Комментарий к изменениям
		2018 г. ¹	2017 г.	2018 г.	2017 г.		
Возмещение затрат на строительство объектов ДУ	5601	3 138 714	4 193 574	-	1 054 860		
Оплата услуг застройщика по объектам ДУ	5602	1 207 795	1 449 721	-	241 926		
Реализация жилой недвижимости	5603	1 387 059	1 038 499		348 560		
Реализация нежилой недвижимости	5604	174 751	36 380		138 371		
Услуги по сопровождению сделки	5605	1 888	1 918	-	30		
Итого:	5609	5 910 207	6 720 092	-	809 885		

3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

Управленческие расходы организации списываются в конце периода в себестоимость продаж в качестве условно-постоянных расходов. Коммерческие расходы организации списываются в конце периода в себестоимость продаж.

Наименование показателя	Код	Тыс. руб.			Комментарий к изменению
		2018 г.	2017 г.	Изменение	
Материальные затраты	5610	51 424	71 162	- 19 738	
Стоимость реализованных товаров	5611	4 012	-	4 012	
Расходы на оплату труда	5620	96 213	87 789	8 424	
Отчисления на социальные нужды	5630	26 011	23 986	2 025	
Амортизация	5640	4 884	4 253	631	
Прочие затраты	5650	5 828 877	5 157 355	671 522	
Итого по элементам	5660	6 011 421	5 344 545	666 876	
Изменение остатков (прирост (-), уменьшение (+):	5670	- 1 145 897	353 071	- 1 498 968	
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	4 865 524	5 697 616	- 832 092	

Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы

В отчетном году организация не осуществляла мероприятия природоохранного назначения

3.6.3. Прочие доходы

Наименование показателя	Код	Тыс. руб.	
		2018 г. 1	2017 г. 2
Проценты к получению	5692	98 908	45 228
Арендная плата к получению		8 730	5 150
Восстановление резервов		18 900	8 737
Поступления от продажи материалов		4 208	19 426
Поступления от продажи основных средств		7 674	-
Суммы списания кредиторской задолженности		247	177
Штрафы, пени, неустойки		832	1 294
Прочие поступления:		1 749	3 926
Доходы/расходы по ведению судебных дел		23 953	-
Прибыль (убыток) прошлых лет		11 149	11 379
Итого:	5690	176 350	95 317

3.6.4. Прочие расходы

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2018 г. 1	2017 г. 1
Стоимость проданных (списанных) основных средств		6 688	-
Стоимость проданных (списанных) материалов		8 116	7 288
Штрафы, пени, неустойки		57	704
Суммы списания дебиторской задолженности		50	136
Начисления резервов		26 169	36 231
Налоги		28 014	17 653
По оплате банковских услуг		5 440	4 023
Убытки прошлых лет		15 113	24 766
Прочие расходы		4 822	3 296
Госпошлины, судебные издержки,		43 280	21 414
Расходы по завершенным проектам		41 802	70 630
Передача зем.участков, объектов соц. и инж.инфраструктуры		5 008	5 762
Затраты по аренде		18 000	3 729
Благотворительность		202 559	20 750
Итого:	5695		216 382

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г. 4	На 31 декабря 2017 г. 2	На 31 декабря 2016 г. 5
Всего		2 982	6 171	6 052

3.7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признание	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток от на конец года
Оценочные обязательства	5700	39 044	113 113	(67 599)	(9 664)	74 894
в т.ч.:						
резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	3 974	11 677	(9 008)	(-)	6 643
резерв по незавершенным судебным делам	5704	305	1 017	(722)	(-)	800
резерв предстоящих расходов (СМР)		34 365	100 419	(57 869)	(9 664)	67 451

3.8. Обеспечение обязательств

Наименование показателя	Код	тыс. руб.		Срок действия обязательств по отчетному дню
		На 31 декабря 2018 г. 4	На 31 декабря 2017 г. 3	
Полученные - всего	5800	10 000	10 000	2016 г. 5
в т.ч.: (млн)				
полученные поручительства		10 000		
Выданные - всего	5810			
в т.ч.: (млн)				
выданные поручительства			109 431	159 900
ПАО УБРЧР дог. № 2549/1 от 24.07.15			-	-
ПАО УБРЧР дог. № 3436/1 от 27.06.2016			73 034	73 034
ПАО УБРЧР дог. № 3465/1 от 04.07.2016				85 135
ПАО УБРЧР дог. № 3562/1 от 04.08.2016				1 371
ПАО УБРЧР дог. № 3932/1 от 16.11.2016				85
ПАО УБРЧР дог. № 4010/1 от 30.01.2017			2 155	255
ПАО УБРЧР дог. № 4013/1 от 31.01.2017			34 188	-
ПАО УБРЧР дог. № 4014/1 от 31.01.2017			34	-

3.9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		2018 г. 1	2017 г. 2
Получено бюджетных средств - всего:	5900		
в т.ч.:			
на текущие расходы	5901	21	15

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:
203 695 тыс. руб.

Разница между бухгалтерской прибылью (убытком) и налогооблагаемой прибылью (убытком) отчетного периода, образовавшаяся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, состоит из постоянных и временных разниц.

Раскрытие налоговых разниц, активов и обязательств за период.

Наименование показателя	Код	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	(38 055)	(7 611)	(69 185)	(13 837)
Временные налогооблагаемые налоговые разницы и ОНО за период	51002	405 820	81 164	(534 725)	(106 945)
Временные вычитаемые налоговые разницы и ОНА за период	51003	(468 370)	(93 674)	624 935	124 987

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

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

Раскрытие отложенных налоговых активов (ОНА)

Наименование показателя, по которому	Код	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Основные средства кроме лизинга (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	4	12	3	-
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	6	2	13	128
Незавершённое производство и готовая продукция	8	1 065	6 310	7
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	9	1 846	434	61
Расходы будущих периодов	10	129	19	21
Готовая продукция, отгруженная	12	27 805	118 289	
Резерв на предстоящую оплату отпусков	15	1 329	795	660
ИТОГО:	51010	32 188	125 863	877

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

Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)

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	259	260	235
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	3	1 103	416	173
Доходные вложения в материальные ценности (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	4	3	1	1
Незавершенное производство и готовая продукция	5	63	27	44
Готовая продукция, отгруженная	6	24 805	106 694	
ИТОГО:	51020	26 233	107 398	453

5. Чистые активы

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

Наименование показателя	Код	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Уставный капитал	51101	800 022	800 022	31 937
Чистые активы	51102	2 563 310	4 398 886	5 262 594

6. Информация о связанных сторонах

6.1. Лица, контролирующие или оказывающие существенное влияние

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

Таблица 6.1.1. Доля участия контролирующих лиц

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, %	
			31.12.2018	
	ПАО "Группа ЛСР"	Материнская компания		100,00%
	Молчанов Андрей Юрьевич	бенефициарный владелец		60,04%

Таблица 6.1.2. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2018 г.	2017 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	91 922	86 376
	ИТОГО:	91 922	86 376

Таблица 6.1.3. Распределение прибыли между акционерами (участниками)

Показатель	Связанная сторона	2018 г.	2017 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Объявленные дивиденды (доля прибыли к распределению между контролируемыми лицами)	ПАО "Группа ЛСР"	1 501 039	1 200 831
	ИТОГО:	1 501 039	1 200 831

6.2. Лица, контролируемые организацией

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

6.2. 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.

Таблица 6.2.1. Предприятия Группы ЛСР

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

Таблица 6.2.2. Доходы от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2018 г.	2017 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Прочие доходы	ООО "ЛСР.Недвижимость"	41	90
	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	1 268	-
	АО "ЛСР. Базовые-	-	64
	ИТОГО:	1 309	154

Таблица 6.2.3. 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	ООО "ЛСР"	84 140		84 140	239 442
	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	4 420 511		4 420 511	3 544 712
	ООО "ЛСР. Недвижимость"	6		6	1 390
	ИТОГО:	4 504 657	0	4504657	3 785 544
Прочие расходы	ООО "ЛСР"			-	51
	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	3 086		3 086	1 230
	ООО "ЛСР.Недвижимость"				2 686
	ИТОГО:	3 086	0	3086	3 967

Таблица 6.2.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2018	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2017
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	1 023	-	1 023	24 999
	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	212 302	-	212 302	149 444
	ИТОГО:	213 325	-	213 325	174 443
Прочие расходы	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	366	-	366	272
	ООО "ЛСР"	1	-	1	
	ИТОГО:	367	-	367	272

Таблица 6.2.5. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2018	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2017
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	207	-	207	128
	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	380 688	-	380 688	71 902
	ИТОГО:	380 895	-	380 895	72 030
Прочие расходы	ООО "ЛСР"		-	-	44
	ИТОГО:	-	-	-	44

Таблица 6.2.6. Поручительства

Показатель	Связанная сторона	31.12.2018	31.12.2017
		тыс. руб.	тыс. руб.
Поручительства выданные	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"		109 431
	ИТОГО:	-	109 431

6.4. Связанные стороны через акционеров

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

6.3. 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 6.3.1. Основной управленческий персонал

№	Основной управленческий персонал	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения	22 363
	ВСЕГО:	22 363

7. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности

Общую ответственность за создание системы управления рисками в Обществе и контроль за её эффективностью несёт Руководство Общества вместе с управляющей компанией ООО "ЛСР", осуществляющей функции единоличного исполнительного органа в соответствии с Договором от 04.10.2010 г. № У-20.

Политика по управлению рисками, действующая в Обществе, разработана с целью установления принципов:

- выявления и анализа рисков;
- определения допустимых значений рисков;
- определения соответствующих механизмов контроля и мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений;
- закрепления ответственности за участниками управления рисками.

В соответствии принятыми Правилами внутреннего контроля Общество устанавливает процедуры обучения и управления для создания упорядоченной и действенной системы контроля, в которой все работники понимают свою роль и обязанности.

Система управления рисками регулярно анализируется на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Общества.

Общая информация о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержена организация
Выделяются следующие группы рисков, связанные с деятельностью Общества, в отношении каждой из которых приведены результаты анализа и оценки рисков, позволяющие находиться им в управляемом режиме:

1. Финансовые риски:

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

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

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

2. Иные виды рисков:

2.1. Правовые риски связаны с изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства, др. Информация об этих рисках раскрывается отдельно для внутреннего и внешнего рынков.

2.2. Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика. Описываются риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками, повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением или перебоями в транспортном сообщении и т.п.

2.3. Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участия в ценовом сговоре и т.п.

1.1. РЫНОЧНЫЙ РИСК

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

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

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

1.2.1. Торговая дебиторская задолженность

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

Наименование показателя	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2018	на 31.12.2017
Внутренние продажи (в пределах РФ)	1 122	1 575

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

В тыс.руб.	на 31.12.2018	Обесценение на 31.12.2018	на 31.12.2017	Обесценение на 31.12.2017
Непросроченная	2 424 978	-	1 523 090	-
Просроченная свыше 180 дней	10 129	10 129	3 744	3 744
	2 435 107	10 129	1 526 834	3 744

Убыток от обесценения на 31 декабря 2018 года относится к нескольким покупателям, которые не могут погасить свою задолженность, главным образом, ввиду экономической ситуации. Общество полагает, что необесцененная задолженность, просроченная более чем на 180 дней, может быть взыскана.

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

Сумма обесцененной торговой дебиторской задолженности в составе резерва по сомнительным долгам на отчетную дату 1 122 тыс. руб.

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	3 744	2 986
Увеличение резерва за период	10 111	7 028
Уменьшение резерва за счет списания	141	32
Восстановление резерва (погашение)	3 585	6 238
Баланс на конец периода	10 129	3 744

1.2.2. Финансовые вложения

Общество не осуществляет (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 резерву под обесценение финансовых вложений и на отчетную дату составляла: 3 490 тыс.рублей.

Наименование финансового актива	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2018	на 31.12.2017
Финансовые вложения	21 510	25 000
	21 510	25 000

1.3. РИСК ЛИКВИДНОСТИ

Руководство полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства по операционной, инвестиционной деятельности и обслуживанию долга, не испытывая острой потребности в получении заемных средств. Каждый год и квартал Общество готовит бюджет денежных средств в целях прогнозирования потенциального дефицита ликвидности, а также выявления источников покрытия такого дефицита.

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.	Низкая
Инфляционный риск	Изменение цены продаж продукции Общества и стоимости производства: влияние на выручку, себестоимость и чистую прибыль.	Низкая
Риск роста процентных ставок	Рост расходов на обслуживание заемных средств: влияние на чистую прибыль.	Низкая

2.1. ПРАВОВЫЕ РИСКИ

2.1.1. Риски, связанные с изменением законодательства

• с изменением налогового законодательства:

Налоговая политика в отношении деятельности, осуществляемой Обществом в Российской Федерации, по мнению Общества,

• 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.

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.

2.2. Страновые и региональные риски

Общество ведет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

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

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

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

2.3. Репутационные риски

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

Репутационный риск наступает вследствие негативного представления о финансовом положении Общества. Длительная и успешная история предприятия позволяет сохранить доверие покупателей и заказчиков к Обществу.

8. События после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности, которые оказывают или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты хозяйственной деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2018 год, отсутствуют.

9. Информация по прекращаемой деятельности

У Общества отсутствует прекращаемая деятельность.

10. Условные обязательства и условные активы

В деятельности Общества не возникли условные обязательства и условные активы.

11. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

В 2018 г. не выявлено существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном году.

12. Изменение оценочных значений и обязательств

Изменение резерва по сомнительным долгам составило: увеличение на 6 384,2 тыс. руб.

Изменение резерва предстоящих расходов по оплате отпусков составило: увеличение на 2668,5 тыс. руб.

Изменение резерва предстоящих расходов СМР составило: увеличение на 32 885,8 тыс. руб.

Изменение резерва по судебным делам составило: увеличение на 295,1 тыс. руб.

Изменение резерва под снижение стоимости товарно-материальных ценностей составило: увеличение на 5 900 тыс. руб.

Начислен резерв под обесценение финансовых вложений в сумме: 3 489,5 тыс. руб.

13. Участие в совместной деятельности

В отчётном году Организация не участвовала в совместной деятельности.

Руководитель



Крицкий В.П.
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БУ и НУ
направления "Девелопмент"
по доверенности № 16 от 25.01.2019 г., выдана АО "ЛСР.
Недвижимость-Урал"

(подпись)

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела
бухгалтерского и налогового
учета

(подпись)

Довженко Ю.В.
(расшифровка подписи)

15 марта 2019 г.