

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционеру акционерного общества
«Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал» (ОГРН 1026605389667, 620072, город Екатеринбург, Свердловская область, улица 40-летия Комсомола, дом 34) (далее Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Согласно этим стандартам наши обязанности описаны в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций 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 Обществом 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

Генеральный директор

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

13 марта 2020 года



Исакова
Седова

Исакова Л.А.

Седова В.В.

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2019 г.

Форма по ОКУД

КОДЫ

0710001

Дата (число, месяц, год)

31 | 12 | 2019

Организация:

Акционерное общество "Специализированный застройщик
"ЛСР. Недвижимость-Урал"

по ОКПО

12320709

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

6672142550

Вид экономической деятельности

Деятельность в области архитектуры, связанная с
созданием архитектурного объекта

по ОКВЭД 2

71.11.1

Организационно-правовая форма/форма собственности

АО / частная

по ОКФС/ОКФС

12267/16

Единица измерения:

тыс. руб.

по ОКБИ

384

Местонахождение (адрес)

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

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту

ДА

Наименование аудиторской организации

ООО "Аудит-сервис СПБ"

ИНН

7838031176

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ОГРН

1147847556592

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

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	694	-	-
5160	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200, 5240	Основные средства, в том числе:	1150	4 597 325	4 708 663	5 354 572
	<i>незаввершенное строительство</i>	11501	88 766	4 489	-
	<i>незаввершенное строительство объектов для дольщиков и на продажу</i>	11502	3 912 935	4 547 226	5 238 974
	<i>в т.ч. за счет средств дольщиков</i>	115021	3 623 008	4 233 640	4 812 477
	<i>в т.ч. затраты на оказание услуг застройщика, инфраструктура</i>	115022	289 927	313 586	426 497
	<i>земельные участки под застройку</i>	11503	514 126	77 705	63 128
	<i>в т.ч. земельные участки</i>	115031	513 946	61 741	61 741
	<i>в т.ч. здания, сооружения под снос</i>	115032	180	15 964	-
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	42 219	65 243	56 322
5301	Финансовые вложения	1170	19 451	21 510	25 000
51010	Отложенные налоговые активы	1180	22 040	32 189	125 863
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	-	499	89
	<i>в т.ч. долгосрочные расходы будущих периодов</i>	11901	-	-	89
	Итого по разделу I	1100	4 681 729	4 828 104	5 561 846
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы, в том числе:	1210	2 731 096	3 467 751	2 250 937
	<i>сырье, материалы и другие аналогичные ценности</i>	12101	435	72	122
	<i>завершенное строительство объектов для дольщиков</i>	12102	1 755 919	2 642 650	805 005
	<i>в т.ч. затраты на строительство в готовом объекте</i>	121021	1 601 045	2 417 565	730 192
	<i>в т.ч. затраты на оказание услуг застройщика в готовом объекте</i>	121022	154 874	225 085	74 813
	<i>готовая продукция и товары для перепродажи</i>	12103	890 869	707 463	948 806
	<i>товары отгруженные</i>	12104	83 785	117 453	496 500
	<i>расходы будущих периодов</i>	12105	88	113	504
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	17 753	370	25 458
5501, 5510	Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	1 724 364	2 424 978	1 523 090
	<i>долгосрочная задолженность покупателей</i>	12301	-	-	2 500
	<i>долгосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	12302	55 985	145 816	26 416
	<i>краткосрочная задолженность покупателей</i>	12303	61 791	76 575	89 664
	<i>краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	12304	224 876	411 668	337 955
	<i>в т.ч. за счет средств дольщиков</i>	123041	111 132	384 853	294 133
	<i>в т.ч. за счет собственных средств</i>	123042	113 744	26 815	43 822
	<i>задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	12305	1 340 954	1 740 195	1 036 300
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	123051	848 213	752 402	454 769
	<i>в т.ч. по незарегистрированным договорам</i>	123052	492 741	987 793	581 531
	<i>прочая краткосрочная задолженность</i>	12306	40 758	50 724	30 255
	<i>в т.ч. налоги и сборы, прочие обязательные платежи</i>	123061	6 164	26 872	2 121
	<i>в т.ч. прочая дебиторская задолженность</i>	123062	34 594	23 852	28 134
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 745	3 385	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты, в том числе:	1250	3 531 594	3 573 556	1 017 848
	<i>на расчетных счетах в отношении каждого разрешения на строительство</i>	12501	3 277 257	2 880 495	-
	<i>на расчетных счетах</i>	12502	254 337	73 061	1 017 848
	<i>на депозитных счетах</i>	12503	-	620 000	-
5470	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	8 006 552	9 470 040	4 817 333
	БАЛАНС	1600	12 688 281	14 298 144	10 379 179

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)	1310	800 022	800 022	800 022
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	189 697	189 697	189 697
	Резервный капитал	1360	40 001	36 780	1 596
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 268 121	1 536 811	2 264 611
	<i>в т.ч. промежуточные дивиденды</i>	13701	(1 000 267)	(1 501 039)	(1 200 831)
	Итого по разделу III	1300	3 297 841	2 563 310	3 255 926
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ обязательства:				
5592, 5591	Заемные средства	1410	-	-	-
51020	Отложенные налоговые обязательства	1420	17 372	26 233	107 398
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства, в том числе:	1450	4 670 336	5 251 075	3 149 360
	<i>средства долевого</i>	14501	4 223 336	4 804 075	2 702 360
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	145011	3 779 963	4 148 049	2 361 808
	<i>в т.ч. по незарегистрированным договорам</i>	145012	443 373	656 026	340 552
	<i>перед поставщиками и подрядчиками</i>	14502	447 000	447 000	447 000
	Итого по разделу IV	1400	4 687 708	5 277 308	3 256 758
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ обязательства				
5593, 5593	Заемные средства	1510	-	-	-
	<i>в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	15101	-	-	-
5551, 5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	1 669 615	2 095 183	1 889 242
	<i>поставщики и подрядчики</i>	15201	126 974	413 499	154 253
	<i>задолженность перед персоналом организации</i>	15202	1 233	1 014	1 009
	<i>задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	15203	1 797	1 830	1 485
	<i>задолженность по налогам и сборам</i>	15204	148 287	31 575	77 888
	<i>авансы полученные</i>	15205	68 427	111 870	420 892
	<i>задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов</i>	15206	1 301 306	1 501 039	1 200 831
	<i>прочие кредиторы</i>	15207	21 591	34 356	32 884
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства, в том числе:	1540	14 394	74 893	39 044
	<i>резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	15401	4 017	6 642	3 974
	<i>резерв по незавершённым судебным делам</i>	15402	-	800	505
	<i>резерв предстоящих расходов (СМР)</i>	15403	10 377	67 451	34 565
5575	Прочие обязательства, в том числе:	1550	3 018 723	4 287 450	1 938 209
	<i>средств долевого</i>	15501	3 018 723	4 287 450	1 938 209
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	155011	2 969 355	3 955 683	1 697 230
	<i>в т.ч. по незарегистрированным договорам</i>	155012	49 368	331 767	240 979
	Итого по разделу V	1500	4 702 732	6 457 526	3 866 495
	БАЛАНС	1700	12 688 281	14 298 144	10 379 179

Руководитель _____

(подпись)



06 марта 2020 г.

Главный специалист отдела БИГУ направления "Девелопмент"

Начальник отдела БИГУ
направления "Девелопмент"

(подпись)

№ 130 от 10 декабря 2019 г. выд. АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"

Дрожжко Ю.В.

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за Январь - Декабрь 2019 г.

Организация: **Акционерное общество "Специализированный застройщик "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 2

по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

КОДЫ
0710002
3 12 2019
12320709
6672142550
71.11.1
12267/16
384

Показатели ¹	Наименование показателя ²	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
5609	Выручка	2110	8 991 834	5 910 207
5600	Себестоимость продаж	2120	(6 915 546)	(4 843 020)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 076 288	1 067 187
5600	Коммерческие расходы	2210	(18 887)	(22 504)
5600	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 057 401	1 044 683
5691	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5692	Проценты к получению	2320	172 850	98 908
5693	Проценты к уплате	2330	-	-
5690	Прочие доходы	2340	91 685	77 442
5695	Прочие расходы	2350	(152 245)	(202 559)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 169 691	1 018 474
	Текущий налог на прибыль	2410	(434 709)	(198 796)
	<i>в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)</i>	2421	(2 058)	(7 611)
51020	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	8 862	81 164
51010	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(10 149)	(93 674)
	Прочее, в т.ч.	2460	1 103	1 255
	<i>налог на прибыль по исправительным декларациям прошлых лет</i>		1 292	1 301
	<i>финансовые санкции</i>		(189)	(46)
	<i>налог доначислен по актам проверки</i>			-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 734 798	808 423
	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	1 734 798	808 423
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)



Крицкий В.П.

Начальник отдела БИНУ направления "Девелопмент"

(подпись)

Шерстобова В.М.

06 марта 2020 г.

Главный специалист отдела БИНУ направления "Девелопмент"

(подпись)

по доверенности № 130 от 10 декабря 2019 г, выд. АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"

Довженко Ю.В.

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь - Декабрь 2019 г.

Форма по ОКУД 0710004

Дата (число, месяц, год) 31 | 12 | 2019

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

по ОКПО 12320709

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН 6672142550

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

по ОКВЭД 2 71.11.1

Организационно-правовая форма/форма собственности:

АО / частная

по ОКОПФ/ОКФС 12267/16

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКЕИ 384

I. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2017г. (предыдущий год)	3100	800 022	-	189 697	1 596	2 264 611	3 255 926
Увеличение капитала - всего:	3120	-	-	-	35 184	808 423	843 607
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	808 423	808 423
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	-	-	-	35 184	-	35 184
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 501 039)	(1 501 039)
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	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	x	x	x	x	(1 501 039)	(1 501 039)
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	(35 184)	x
Величина капитала на 31 декабря 2018г. (отчетный год)	3200	800 022	-	189 697	36 780	1 536 811	2 563 310
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 734 798	1 734 798
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	1 734 798	1 734 798
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	-	-	-	-	-	-
убыток	3321	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3322	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	-	x	(3 221)	(3 221)
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	(1 000 267)	(1 000 267)
Изменение добавочного капитала	3330	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	3 221	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2019г.	3300	800 022	-	189 697	40 001	2 268 121	3 297 841

Форма 0710023 с. 2

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

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

Форма 0710023 с.4

3. **Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	3 297 841	2 563 310	3 255 926

Руководитель

Крицкий В.П.
(подпись)
(расшифровка подписи)Начальник отдела БИСУ
направления "Девелопмент"

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

по доверенности № 130 от 10 декабря 2019 г, выд. АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"

06 марта 2020 г.

Главный специалист отдела БИСУ направления "Девелопмент"

Довженко Ю.В.

Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2019 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Акционерное общество "Специализированный застройщик "ЛСР."

Организация: **Недвижимость-Урал"**

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием

Вид экономической деятельности архитектурного объекта

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма/форма собственности

АО / частная

по ОКОПФ/ОКФС

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКЕИ

Коды
0710005
31 12 2019
12320709
6672142550
71.11.1
12267/16
384

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За 2019 год	За 2018 год
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	7 738 026	9 506 637
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	7 512 551	9 368 127
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	16 770	7 570
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	налог на добавленную стоимость	4114	-	-
	прочие поступления	4119	208 705	130 940
	<i>в том числе: проценты по остатку на расчетном счете</i>	41191	-	91 797
	Платежи - всего	4120	(6 581 709)	(5 750 775)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 107 456)	(4 448 338)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(123 056)	(99 185)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	(318 873)	(246 509)
	налог на добавленную стоимость	4126	(5 107)	(751 971)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(25 970)	(22 232)
	прочие платежи	4129	(1 001 247)	(182 540)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	1 156 317	3 755 862
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления – всего	4210	1 831	4 062
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	4 062
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов	4215	1 640	-
	от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	от процентов по долговым финансовым вложениям	4214	191	-
	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	(110)	(3 385)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(110)	-
	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	1 721	677

Показатели	Наименование показателя	Код	За 2019 год	За 2018 год
	Наименование показателя	Код	За 2019 год	За 2018 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	(1 200 000)	(1 200 831)
	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	(1 200 000)	(1 200 831)
	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	(1 200 000)	(1 200 831)
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(41 962)	2 555 708
5330, 5335, 5340	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 573 556	1 017 848
5330, 5335, 5340	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	3 531 594	3 573 556
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



06 марта 2020 г.

Главный специалист отдела БИТУ направления "Девелопмент"

Начальник отдела БИТУ направления
"Девелопмент"

Шерстобоева В.М.
(подпись) расшифровка подписи

по доверенности № 130 от 10 декабря 2019 г. вид. АО
"Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"

Довженко Ю.В.

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

АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"

2019 г.

1. Общие вопросы

Полное наименование: Акционерное общество "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"

Сокращенное наименование: АО "Специализированный застройщик "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.

разделен на 31 936 995 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 0,025 тыс. руб. каждая

Основной вид деятельности: Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта

В 2019 году Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

Общество является членом СРО Ассоциация строителей Урала и имеет право выполнять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса в отношении объектов капитального строительства.

Руководитель организации: генеральный директор Крицкий Владимир Павлович (Решение единственного акционера от 27.08.2018 №2/2018 (срок с 05.09.2018 по 04.09.2019); от 21.08.2019 №4/2019 (срок с 05.09.2019 по 05.09.2022).

У организации есть обособленные подразделения:

Таблица 1. Филиалы, представительства и обособленные подразделения за 31.12.2019 г.

№ п/п	Наименование	Адрес	Дата открытия
1	Обособленное подразделение АО "Специализированный застройщик "ЛСР.Недвижимость-Урал"	620144, Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул. 8 Марта, 194	01.11.2016
	Обособленное подразделение АО "Специализированный застройщик "ЛСР.Недвижимость-Урал"	620043, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Ренна, 52, оф. 3.3	01.11.2017
2	Обособленное подразделение АО "Специализированный застройщик "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 "Специализированный застройщик "ЛСР.Недвижимость-Урал"	620036, Свердловская обл., г. Екатеринбург, улица Евгения Савкова, дом 33, строение 1	16.09.2019

В обособленном подразделении, находящимся на ул. 8 Марта, 194 численность работников на 31.12.2019 г. составляет 33 чел., в обособленном подразделении на ул. Ренна (Группа продаж "Фламан") численность работников на 31.12.2019 г. составляет 5 чел. численность работников в обособленном подразделении по ул. Советской (Группа продаж "Цветной бульвар") на 31.12.2019 г. составляет 3 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: **102** человек.

Численность работающих на 31 декабря 2019 года: **117** человек.

В 2019 году произошли следующие изменения:

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)	0,26	0,18	0,5	0,7	Предприятие существенно зависит от кредиторов. Зависимость от кредиторов в отчётном году снизилась.
Коэффициент финансовой зависимости					
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	3,85	5,58	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)	2,85	4,58	0,7	1,0	Размер обязательств на рубль собственного капитала превышает рекомендуемые значения. Зависимость от привлечённых ресурсов в отчётном году снизилась.
Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общих, КОП)					
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	1,70	1,47	1,0	2,0	Предприятие способно погасить текущие обязательства за счёт текущих активов. Коэффициент увеличился 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)	1,11	0,64	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)	0,75	0,55	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 / (затраты стр.2120 +стр.2210 +стр.2220 ОФР)	0,30	0,21	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	0,69	0,60	0,4	0,6	Финансово-хозяйственная деятельность обеспечивает устойчивый экономический рост. Устойчивость увеличилась в отчётном году

Базовая прибыль на акцию составила:

по итогам 2018 года – 25,31 руб.

по итогам 2019 года – 54.32 руб.

3. Бухгалтерский учет

Ведение бухгалтерского учета возложено на Департамент учета и отчетности ООО «ЛСР» на основании договора на оказание услуг № 8 от 01.02.2019.

Инвентаризация имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена на 01 ноября 2019 г. - инвентаризация товарно-материальных ценностей; инвентаризация объектов недвижимости (готовая продукция, товары, незавершенное строительство); на 31 декабря 2019 г. - инвентаризация денежных средств; расчетов с персоналом; расходов будущих периодов; расчетов по долевному 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 НДС по различным ставкам (статья 164 НК РФ), освобожденных от налогообложения (ст.149 НК РФ) и не признаваемых объектом налогообложения (п. 2 ст. 146 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 2019	Норматив	Примечания	
Норматив обеспеченности обязательств застройщика (расчёт по балансу)					
	$H1 = A / O$	1,88	\geq	1	Результат соответствует требованиям к финансовому положению застройщика
A - стоимость активов застройщика	1600	12 688 281			стр. 1600 ББ
O - сумма обязательств перед дольщиками	145011	3 779 963			стр.145011+стр.155011
	155011	2 969 355			
Норматив целевого использования средств застройщика (расчёт по балансу)					
	$H2 = An / Д$	0,19	\leq	1	Результат соответствует требованиям к финансовому положению застройщика
An - 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. - + 12303+12304+12305+12306 - 1240 + 11502+11503)					
An		1 132 564			
внеоборотные активы на конец периода, тыс.руб.		4 681 729			стр.1100 ББ
Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев...	12301+12302	55 985			стр.12301 ББ+стр.12302
Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев...	12303+12304+12305+12306	1 668 379			стр.12303+стр.12304+стр.12305+стр.12306
Краткосрочные финансовые вложения, тыс.руб.	1240	1 745			стр.1240 ББ
Стоимость активов незавершённого строительства, тыс.руб.	11502+11503	4 427 061			стр.11502+стр.11503
Денежные средства участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа	123051	848 213			стр.123051
Д - общая сумма обязательств застройщика без обязательств по ДДУ					
Д		5 938 963			
Итого по разделу IV	1400	4 687 708			стр.1400 ББ
Краткосрочные обязательства(раздел V баланса)	1500	4 702 732			стр.1500 ББ
Обязательства по договорам участия в долевом строительстве, исходя из цены договора	145011+ 155011	6 749 318			стр.145011+стр.155011
Сумма чистых активов застройщика	1300	3 297 841			стр.1300
Норматив безубыточности застройщика (по данным ОФР)					
Определенные числа лет, из трёх последних работы застройщика, в которых в годовом ОФР застройщика в качестве конечного результата отражается прибыль.					
чистая прибыль (убыток) за 2017 год	2400	703 666			безубыточный год
чистая прибыль (убыток) за 2018 год	2400	808 423			безубыточный год
чистая прибыль (убыток) за 2019 год	2400	1 734 798			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

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 убытки от обесценения	поступило	выбыло		убыток от обесценения (-)	переноса		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2019 г. ¹	345	(345)	999	-	(305)	-	-	-	1 344	(650)
	5110	за 2018 г. ²	345	(345)	-	-	-	-	-	-	345	(345)
в т.ч. (вид НМА):												
товарные знаки		за 2019 г. ¹	345	(345)	-	-	-	-	-	-	345	(345)
		за 2018 г. ²	345	(345)	-	-	-	-	-	-	345	(345)
прочие (рекламный розыгрыш)		за 2019 г. ¹	-	-	999	-	(305)	-	-	-	999	(305)
		за 2018 г. ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. В случае переоценки в графе "Первоначальная стоимость" приводится текущая рыночная стоимость или текущая (восстановительная) стоимость.

3.1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2019 г. ⁴	На 31 декабря 2017 г. ⁵
Всего	5130	345	-
в т.ч. (вид НМА):			
товарные знаки		345	-

3.1.2. Нематериальные активы, полученные в пользование

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2019 г. ⁴	На 31 декабря 2017 г. ⁵
Нематериальные активы, полученные в пользование	5195	118 242	74 141
товарные знаки		118 200	73 200
прочие		42	941

3.2. Основные средства

Организация определяет срок полезного использования объектов основных средств на основании классификации основных средств, установленной постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. № 1. У организации есть следующие основные средства, стоимость которых не погашается:

земельные участки;

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				На конец года		Тыс. руб.	
			первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁴	поступило	выбыло объектов		исчислено амортизация ⁶	переоценка		первоначальная стоимость ³		накопленная амортизация ⁴
						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 2019 г. ¹ за 2018 г. ²	95 026 63 927	(15 784) (11 457)	9 066 33 011	(1 957) (1 912)	595 573	(5 449) (4 901)	- -	- -	102 135 95 026	(20 638) (15 785)	
в т.ч. (по группам):													
Земля, здания и сооружения		за 2019 г. ¹ за 2018 г. ²	84 377 54 337	(7 630) (5 578)	5 432 31 902	(1 957) (1 862)	595 536	(3 678) (2 589)	- -	- -	87 852 84 377	(10 713) (7 630)	
Машины и оборудование		за 2019 г. ¹ за 2018 г. ²	6 624 6 009	(4 899) (3 385)	1 051 615	- -	- -	(906) (1 514)	- -	- -	7 675 6 624	(5 805) (4 899)	
Прочие		за 2019 г. ¹ за 2018 г. ²	4 025 3 581	(3 255) (2 494)	2 583 494	- (50)	- 37	(865) (798)	- -	- -	6 608 4 025	(4 119) (3 255)	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220 5230	за 2019 г. ¹ за 2018 г. ²	69 863 59 591	(4 620) (3 269)	6 449 22 231	(30 142) (11 959)	2 872 579	(2 203) (1 930)	- -	- -	46 170 69 863	(3 951) (4 620)	
в т.ч. (по группам):													
Земля, здания и сооружения		за 2019 г. ¹ за 2018 г. ²	69 863 59 591	(4 620) (3 269)	6 449 22 231	(30 142) (11 959)	2 872 579	(2 203) (1 930)	- -	- -	46 170 69 863	(3 951) (4 620)	

3.2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец года
				затраты за период	спасено	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2019 г.	4 629 420	6 618 487	(25 847)	4 515 828
	5250	за 2018 г.	5 238 974	5 847 306	-	4 629 420
в т.ч.:						
Незавершенное строительство для дольщиков и на продажу		за 2019 г.	4 547 226	6 072 340	(4 887)	3 912 936
		за 2018 г.	5 238 974	5 352 467	-	4 547 226
Земли, здания и сооружения		за 2019 г.	77 705	457 381	(20 960)	514 126
		за 2018 г.	-	488 579	-	77 705
Машины и оборудование		за 2019 г.	-	-	-	-
		за 2018 г.	-	1 328	-	-
Прочие		за 2019 г.	4 489	88 766	-	88 766
		за 2018 г.	-	4 932	-	4 489

3.2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2019 г. ⁴	На 31 декабря 2017 г. ⁵
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	78 495	53 250
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	485 622	646 278

3.2.5. Прочие оборотные активы

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2019 г. ⁴	На 31 декабря 2017 г. ⁵
Прочие активы по стр.1190 Баланса, всего:	5295	499	89
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	накопленная корректировка ⁷	выбыло	первоначальная стоимость	накопленная корректировка ⁷	выбыло (погашено)	текущая рыночная стоимость (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость
Долгосрочные - всего	5301	за 2019 г.	25 000	(3 490)	110	-	-	-	25 110	(5 659)
в т.ч.: (группа, вид)	5311	за 2018 г.	25 000	-	-	-	(2 169)	(3 490)	25 000	(3 490)
<i>Пай в акции</i>		за 2019 г.	25 000	(3 490)	110	-	(2 169)	-	25 110	(5 659)
		за 2018 г.	25 000	-	-	-	-	(3 490)	25 000	(3 490)
Краткосрочные - всего	5305	за 2019 г.	623 385	-	-	-	-	-	1 745	-
в т.ч.: (группа, вид)	5315	за 2018 г.	-	-	623 385	-	-	-	623 385	-
<i>Предоставленные займы</i>		за 2019 г.	3 385	-	-	-	(1 640)	-	1 745	-
<i>приобретенные</i>		за 2018 г.	-	-	3 385	-	-	-	3 385	-
<i>Приобретенные права требования</i>		за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Депозитные счета</i>		за 2019 г.	620 000	-	-	-	(620 000)	-	-	-
		за 2018 г.	-	-	620 000	-	-	-	620 000	-
Финансовых вложений -	5300	за 2019 г.	648 385	(3 490)	110	-	(2 169)	-	26 855	(5 659)
итого	5310	за 2018 г.	25 000	(3 490)	623 385	-	-	(3 490)	648 385	(3 490)

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.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря	
		2019 г. ⁴	2018 г. ²
Краткосрочные депозиты	5335	-	620 000
			На 31 декабря 2017 г. ⁵

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,
 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 возврат) и затраты	Изменения за период		убытков от снижения стоимости	оборот запасов по их группам (пошам)	На конец года		величина резерва под снижение стоимости
		себестоимость	выбыло			резерв под снижение стоимости	себестоимость и стоимость ВНА			себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	
Запасы - всего	за 2019 г. ¹	3 502 198	(34 447)	6 189 375	(6 925 629)	2 152	(2 553)	x	2 765 944	(34 848)		
	за 2018 г. ²	2 279 484	(28 547)	6 825 409	(5 602 695)	5 651	(11 551)	x	3 502 198	(34 447)		
в т.ч. (группа, вид)												
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2019 г.	72	(-)	8 162	(7 799)	-	(-)	-	435	(-)		
	за 2018 г.	122	(-)	7 202	(7 252)	-	(-)	-	72	(-)		
Законченные строительством объекты для долевого	за 2019 г.	2 642 650	(-)	6 157 644	(6 316 547)	-	(-)	(727 828)	1 755 919	(-)		
	за 2018 г.	805 005	(-)	6 097 378	(3 532 584)	-	(-)	(727 149)	2 642 650	(-)		
готовая продукция и товары для перепродажи	за 2019 г.	741 910	(34 447)	2 127	(165 957)	2 152	(2 553)	347 637	925 717	(34 848)		
	за 2018 г.	977 353	(28 547)	16 336	(978 928)	5 651	(11 551)	727 149	741 910	(34 447)		
товары отгруженные	за 2019 г.	117 453	(-)	21 327	(435 186)	-	(-)	380 191	83 785	(-)		
	за 2018 г.	496 500	(-)	704 271	(1 083 318)	-	(-)	-	117 453	(-)		
расходы будущих периодов	за 2019 г.	113	(-)	115	(140)	-	(-)	-	88	(-)		
	за 2018 г.	504	(-)	222	(613)	-	(-)	-	113	(-)		

3.4.2. Запасы, учтенные за балансом

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2019 г. ⁴	На 31 декабря 2018 г. ³
Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение	5450	42	39
			287

3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, заемные средства

3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Изменения за период										На конец года	
		На начало года		поступление				выбыло		передача по договору в кредиторскую задолженность	учетная стоимость по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
		1	2	3	4	5	6	7	8				9
период	учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	результат вычислений по договорам	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	иссти-нающие резерв	на конец периода	учетная стоимость по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего:	5501	145 816	(-)	100 934	-	(-)	(-)	(-)	(190 765)	55 985	(-)		
	5521	28 916	(-)	176 745	-	(-)	(-)	(-)	(59 845)	145 816	(-)		
в т.ч. (млн)													
авансы выданные		145 816	(-)	100 934	-	(-)	(-)	(-)	(190 765)	55 985	(-)		
		26 416	(-)	176 745	-	(-)	(-)	(-)	(57 345)	145 816	(-)		
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510	2 289 290	(10 128)	13 074 158	-	(13 873 715)	(5 219)	728	193 265	1 677 779	(9 400)		
	5530	1 497 930	(3 745)	16 166 547	-	(15 428 749)	(6 283)	(6 383)	59 845	2 289 290	(10 128)		
в т.ч.													
покупатели		77 697	(1 122)	793 896	-	(811 146)	(239)	205	2 500	62 708	(917)		
		91 239	(1 575)	1 618 483	-	(1 628 265)	(6 260)	453	2 500	77 697	(1 122)		
авансы выданные		411 728	(60)	3 123 571	-	(3 501 091)	(37)	(37)	190 765	224 973	(97)		
		337 958	(3)	3 667 192	-	(3 650 744)	(23)	(57)	57 345	411 728	(60)		
задолженность дебиторов		1 740 195	(-)	6 576 949	-	(6 976 190)	(-)	(-)	(-)	1 340 954	(-)		
		1 036 300	(-)	8 964 243	-	(8 260 348)	(-)	(-)	(-)	1 740 195	(-)		
оплате, начисленная взырчка		(-)	(-)	(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)		
		(-)	(-)	(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)		
прочие		59 670	(8 946)	2 579 742	-	(2 385 288)	(4 980)	560	(-)	49 144	(8 386)		
		32 433	(2 167)	1 916 629	-	(1 889 592)	(-)	(6 779)	(-)	59 670	(8 946)		
Итого	5500	2 435 106	(10 128)	13 175 092	-	(13 873 715)	(5 219)	728	2 500	1 733 764	(9 400)		
	5520	1 526 846	(3 745)	16 343 292	-	(15 428 749)	(6 283)	(6 383)	(-)	2 435 106	(10 128)		

3.5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г. 4			На 31 декабря 2018 г. 5			На 31 декабря 2017 г. 5		
		учетная стоимость по условиям договора	балансовая стоимость	учетная стоимость по условиям договора	балансовая стоимость	учетная стоимость по условиям договора	балансовая стоимость			
Всего	5540	9 400	-	10 129	-	3 745	-	-	-	-
в т.ч. (млн)										
покупатели		917		1 123		1 575				
авансы выданные		97		60		3				
прочие		8 386		8 946		2 167				

3.5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец года
				поступление		выбыло	перенос из долгосрочную задолженность	6	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по ссуде,	прислуги, штрафы и иные начисления *				
1	2	3	4	5	6	7	8		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2019 г. ¹	5 251 075	3 664 062	-	(-)	(-)	(4 244 801)	4 670 336
	5571	за 2018 г. ²	3 149 360	3 497 091	-	(-)	(-)	(1 395 376)	5 251 075
в т.ч. (млн)									
средства банков		за 2019 г. ¹	4 804 075	3 664 062	-	(-)	(-)	(4 244 801)	4 223 336
		за 2018 г. ²	2 702 360	3 497 091	-	(-)	(-)	(1 395 376)	4 804 075
перед поставщиками и подрядчиками		за 2019 г. ¹	447 000	-	-	(-)	(-)	(-)	447 000
и финансовыми организациями		за 2018 г. ²	447 000	-	-	(-)	(-)	(-)	447 000
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2019 г. ¹	2 095 183	9 664 396	-	(10 091 078)	1 114	-	1 669 615
	5580	за 2018 г. ²	1 889 242	9 612 089	-	(9 406 148)	(-)	(-)	2 095 183
в т.ч. (млн)									
поставщики и подрядчики		за 2019 г. ¹	413 499	5 957 134	-	(6 243 659)	(-)	(-)	126 974
		за 2018 г. ²	154 253	5 263 768	-	(5 004 522)	(-)	(-)	413 499
задолженность перед персоналом организации		за 2019 г. ¹	1 014	123 079	-	(122 860)	(-)	(-)	1 233
		за 2018 г. ²	1 009	99 078	-	(99 073)	(-)	(-)	1 014
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		за 2019 г. ¹	1 830	28 848	-	(28 881)	(-)	(-)	1 797
		за 2018 г. ²	1 485	27 473	-	(27 128)	(-)	(-)	1 830
задолженность по налогам и сборам		за 2019 г. ¹	31 575	1 805 856	-	(1 689 144)	(-)	(-)	148 287
		за 2018 г. ²	77 888	1 429 572	-	(1 475 885)	(-)	(-)	31 575
авансы полученные		за 2019 г. ¹	111 870	483 688	-	(528 245)	1 114	(-)	68 427
		за 2018 г. ²	420 892	907 908	-	(1 216 930)	(-)	(-)	111 870
задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов		за 2019 г. ¹	1 501 039	1 000 267	-	(1 200 000)	(-)	(-)	1 301 306
		за 2018 г. ²	1 200 831	1 501 039	-	(1 200 831)	(-)	(-)	1 501 039
прочие кредиторы		за 2019 г. ¹	34 356	265 524	-	(278 289)	(-)	(-)	21 591
		за 2018 г. ²	32 884	383 251	-	(381 779)	(-)	(-)	34 356
Итого	5550	за 2019 г. ¹	7 346 258	13 328 458	-	(10 091 078)	1 114	откл.	6 339 951
	5570	за 2018 г. ²	5 038 602	13 109 180	-	(9 406 148)	(-)	откл.	7 346 258

Прочие краткосрочные обязательства

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				переход из договоров в краткосрочную задолженность	Остаток на конец года
				в результате хозяйственных операций (сумма долга не списана, штрафы, пени)	привлеченных кредитов, займов и иных источников*	погашение	списание в финансовый результат*		
	1		2	3	4	5	6		
средства депозитов		за 2019 г. 1	4 287 450	-	(8 249 313)	(4 244 801	3 018 723	
		за 2018 г. 1	1 938 209	-	(4 361 829)	(1 395 376	4 287 450	
Итого	5575	за 2019 г. 1	4 287 450	-	(8 249 313)	(4 244 801	3 018 723	
	5576	за 2018 г. 1	1 938 209	-	(4 361 829)	(1 395 376	4 287 450	

3.5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2019 г. 4	На 31 декабря 2017 г. 5
Всего	5580	301 039	-
в т.ч.			
Задолженность перед участниками по выплате дивидендов		301 039	-

По состоянию на 31.12.2019г. задолженность перед участниками (учредителями) по выплате дохода с истекшим сроком выплаты (60 дней со дня принятия решения) составляет 301 039 тыс.руб.

3.5.5. Займные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организации в 2019 г. не привлекает заемные средства.

3.6. Доходы и расходы

3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2019 г. 1		2018 г. 2		Изменение	Комментарий к изменению
		2019 г. 1	2018 г. 2	2019 г. 1	2018 г. 2		
Вызращенные затраты на строительство объектов ДУ	5601	5 784 583	3 138 714	2 615 869	В 2019 г. рост доходов по передаче недвижимости по договорам долевого участия связан с тем, что в конце 2018 г., было введено в эксплуатацию большое количество объектов, передача по которым осуществляется в 2019 г.		
Оплата услуг застройщика по объектам ДУ	5602	2 493 376	1 207 795	1 285 581	В 2019 г. рост доходов по передаче недвижимости по договорам долевого участия связан с тем, что в конце 2018 г., было введено в эксплуатацию большое количество объектов, передача по которым осуществляется в 2019 г.		
Реализация жилой недвижимости	5603	649 650	1 387 059	737 429	В 2019 г. произошло снижение реализации недвижимости по договорам купли-продажи, в связи с увеличением реализации по договорам долевого участия		
Реализация нежилой недвижимости	5604	92 417	174 751	82 334	В 2019 г. произошло снижение реализации недвижимости по договорам купли-продажи, в связи с увеличением реализации по договорам долевого участия		
Услуги по сопровождению сделок	5605	1 828	1 888	60	Услуги по сопровождению сделок не являются основной деятельностью Общества		
Итого:	5609	8 991 834	5 910 207	3 081 627			

3.6.4. Прочие расходы

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2019 г. 1	2018 г. 2
Стоимость проданных (списанных) основных средств		17 712	6 688
Стоимость проданных (списанных) материалов			8 116
Штрафы, пени, неустойки			57
Суммы списания дебиторской задолженности		555	50
Начисления резервов		10 912	26 169
Налоги		21 122	28 014
По оплате банковских услуг		937	5 440
Убытки прошлых лет		7 221	15 113
Прочие расходы		4 541	4 822
Госпошлины, судебные издержки,		42 416	43 280
Расходы по завершению проектам		35 027	41 802
Затраты по аренде		11 802	5 008
Благотворительность			18 000
Итого:	5695	152 245	202 559

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г. 4	На 31 декабря 2018 г. 3	На 31 декабря 2017 г. 5
Всего:		3 438	2 982	6 171

3.7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток от на конец года
Оценочные обязательства	5700	74 893	57 687	(105 591)	(12 595)	14 394
в т.ч. резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	6 642	11 435	(14 060)	-	4 017
резерв предстоящих расходов (СМР)		67 451	45 236	(89 715)	(12 595)	10 377

3.8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	тыс. руб.				Срок действия обязательства на отчетную дату
		На 31 декабря 2019 г. ⁴	На 31 декабря 2018 г. ²	На 31 декабря 2017 г. ⁵		
Полученные - всего	5800	108 617	10 000	10 000		
в т.ч. (млн)						
полученные поручительства		10 000	10 000	10 000		
полученные материально-производственные запасы		98 617	-	-		
Выданные - всего	5810	-	-	109 431		
в т.ч. (млн)						
выданные поручительства		-	-	-		
ПАО УБРЬЧР дог. № 4010/1 от 30.01.2017				2 155	30.01.2018	
ПАО УБРЬЧР дог. № 2549/1 от 24.07.2015				73 034	01.06.2018	
ПАО УБРЬЧР дог. № 4013/1 от 31.01.2017				34 188	31.01.2018	
ПАО УБРЬЧР дог. № 4014/1 от 31.01.2017				34	31.01.2018	

3.9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		2019 г. ¹	2018 г. ²
Получено бюджетных средств - всего:	5900	38	21
в т.ч.:			
на текущие расходы	5901	38	21

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:
433 938 тыс. руб.

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

Раскрытие налоговых разниц, активов и обязательств за период.

Наименование показателя	Код	2019 г., тыс. руб.		2018 г., тыс. руб.	
		Разницы	Активы / обязательства	Разницы	Активы / обязательства
1	2	3	4	5	6
Постоянные налоговые разницы и ПНО (ПНА) за период	51001	(10 290)	(2 058)	(38 055)	(7 611)
Временные налогооблагаемые налоговые разницы и ОНО за период	51002	44 310	8 862	405 820	81 164
Временные вычитаемые налоговые разницы и ОНА за период	51003	(50 745)	(10 149)	(468 370)	(93 674)

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	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Основные средства кроме лизинга (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	4	-	12	3
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	6	72	2	13
Незавершённое производство и готовая продукция	8	3	1 065	6 310
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	9	1 744	1 846	434
Расходы будущих периодов	10	3 207	130	19
Готовая продукция, отгруженная	12	16 211	27 805	118 289
Резерв на предстоящую оплату отпусков	15	803	1 329	795
ИТОГО:	51010	22 040	32 189	125 863

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

Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНО	Код	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Основные средства кроме лизингового имущества (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	1	333	259	260
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	3	236	1 103	416
Доходные вложения в материальные ценности (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	4	2	3	1
Незавершённое производство и готовая продукция	5	44	63	27
Готовая продукция, отгруженная	6	16 757	24 805	106 694
ИТОГО:	51020	17 372	26 233	107 398

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	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Уставный капитал	51101	800 022	800 022	800 022
Чистые активы	51102	3 297 841	2 563 310	3 255 926

6. Информация о связанных сторонах

6.1. Лица, контролирующие или оказывающие существенное влияние

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

Таблица 6.1.1. Доля участия контролирующих лиц

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, %	
			31.12.2019	
	ПАО "Группа ЛСР"	материнская компания		100,00%
	Молчанов Андрей Юрьевич	бенефициарный владелец		50,33%

Таблица 6.1.2. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2019 г.		2018 г.	
		тыс. руб.		тыс. руб.	
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"		118 363		77 900
	ИТОГО:		118 363		77 900

Таблица 6.1.3. Распределение прибыли между акционерами (участниками)

Показатель	Связанная сторона	2019 г.		2018 г.	
		тыс. руб.		тыс. руб.	
Объявленные дивиденды (доля прибыли к распределению между контролируемыми лицами)	ПАО "Группа ЛСР"		1 000 267		1 501 039
	ИТОГО:		1 000 267		1 501 039

Таблица 6.2.1. Доля участия в связанных сторонах

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, %	
			31.12.2019	
1	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. Урал"	дочернее общество		99,99%

(*) 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 "Специализированный застройщик "ЛСР. Урал"	99,99%		109 999		-
	ИТОГО:	99,99%		109 999		-

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.

Все предприятия, входящие в состав Группы ЛСР, являются связанными (п.7 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах») как лица, контролируемые одним и тем же лицом (ПАО «Группа ЛСР»). В настоящем разделе раскрываются информация о связанных сторонах, входящих в состав Группы ЛСР, кроме информации, отраженной в предыдущих разделах (т.е. кроме информации материнской и дочерних компаний).

Таблица 6.2.1. Предприятия Группы ЛСР

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

Таблица 6.2.2. Доходы от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2019 г. тыс. руб.	2018 г. тыс. руб.
Прочие доходы	ООО "ЛСР.Недвижимость"	-	41
	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	4 089	1 268
	ИТОГО:	4 089	1 309

Таблица 6.2.3. 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	ООО "ЛСР"	44 845		44 845	84 140
	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	4 199 048		4 199 048	3 755 936
	ООО "ЛСР. Недвижимость"	-		-	5
	ИТОГО:	4 243 893	0	4 243 893	3 840 081
Прочие расходы	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	1 793		1 793	3 086
	ИТОГО:	1 793	0	1 793	3 086

Таблица 6.2.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2019	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2018
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	-	-	-	1 023
	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	99 559	-	99 559	212 302
	ИТОГО:	99 559	-	99 559	213 325
Прочие расходы	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	-	-	-	366
	ООО "ЛСР"	1	-	1	1
	ИТОГО:	1	-	1	367

Таблица 6.2.5. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2019	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2018
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	4 613	-	4 613	207
	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	100 719	-	100 719	380 688
	ИТОГО:	105 332	-	105 332	380 895
Прочие расходы	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	1 636	-	1 636	-
	ИТОГО:	1 636	-	1 636	-

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	46 765
	ВСЕГО:	46 765

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

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.

7.1. РЫНОЧНЫЙ РИСК

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

7.2. 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.

7.2.1. 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 31.12.2019	на 31.12.2018
Внутренние продажи (в пределах РФ)	917	1 122

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

В тыс.руб.	на 31.12.2019	Обесценение на 31.12.2019	на 31.12.2018	Обесценение на 31.12.2018
Непросроченная	1 724 364	-	2 424 978	-
Просроченная свыше 180 дней	9 400	9 400	10 129	10 129
	1 733 764	9 400	2 435 107	10 129

Убыток от обесценения на 31 декабря 2019 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

917 тыс. руб.

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

Наименование показателя	Изменение суммы резерва (тыс.)	
	за 2019 год	за 2018 год
Баланс на начало периода	10 129	3 744
Увеличение резерва за период	5 172	10 111
Уменьшение резерва за счет списания	4 803	141
Восстановление резерва (погашение)	1 098	3 585
Баланс на конец периода	9 400	10 129

7.2.2. 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 резерву под обесценение финансовых вложений и на отчетную дату составляла: 5 659 тыс.рублей.

Наименование	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2019	на 31.12.2018
Финансовые вложения	21 196	24 895
	21 196	24 895

7.3. 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

7.4. ПРАВОВЫЕ РИСКИ

7.4.1. 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.

7.4.2. 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.

7.5. Страновые и региональные риски

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.

8. События после отчетной даты

30.01.2020 перечислен взнос на увеличение уставного капитала дочернего общества ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Урал» в сумме 210 млн. рублей, в исполнение протокола № 1/2019 от 25.12.2019.

Увеличение уставного капитала ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Урал» является событием, свидетельствующим о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых Общество вело свою деятельность (п. п. 3, 5 Положения по бухгалтерскому учету "События после отчетной даты" ПБУ 7/98, утвержденного Приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н)

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

12. Изменение оценочных значений и обязательств

Изменение резерва по сомнительным долгам составило: уменьшение на 728,5 тыс. руб.

Изменение резерва предстоящих расходов по оплате отпусков составило: уменьшение на 2 625,4 тыс. руб.

Изменение резерва предстоящих расходов СМР составило: уменьшение на 57 073,6 тыс. руб.

Изменение резерва по судебным делам составило: уменьшение на 800 тыс. руб.

Изменение резерва под снижение стоимости товарно-материальных ценностей составило: увеличение на 401,3 тыс. руб.

Изменение резерва под обесценение финансовых вложений составило: увеличение на 2 169,7 тыс. руб.

13. Участие в совместной деятельности

В отчётном году Организация не участвовала в совместной деятельности.

Руководитель




(подпись)



Крицкий В.П.
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ
направления "Девелопмент"
по доверенности № 130 от 10 декабря 2019 г, выд. АО
"Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-



(подпись)

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела
БиНУ направления
"Девелопмент"



(подпись)

Довженко Ю.В.
(расшифровка подписи)

06 марта 2020 г.

Прошито и
пронумеровано 33
присоединяется после лист а
13.03.2010г

