

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. Репина, 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, строние 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. Репина (Группа продаж "Флагман") 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 общий, 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

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	≥ 1	Результат соответствует требованиям к финансовому положению застройщика
А - стоимость активов застройщика	1600	12 688 281		стр. 1600 ББ
О - 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	≤ 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)				
Определение 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

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 долевого 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 освобожденным от налогообложения (статья 170 НК РФ).

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

3.1.1. Наличие и движение нематериальных активов

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		начислено амортизации	убыток от обесценения (-)	переоценки		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость ³	убытки от обесценения			первоначальная стоимость ³	убытки от обесценения (-)		
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. (внд НМА):													
товарные знаки		за 2019 г. ¹	345	(345)	-	-	-	-	-	-	-	345	(345)
		за 2018 г. ²	345	(345)	-	-	-	-	-	-	-	345	(345)
прочие (рекламный ролик)		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 поташенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г. ⁴	На 31 декабря 2018 г. ²	На 31 декабря 2017 г. ⁵
Всего	5130	345	345	-
в т.ч. (внд НМА):				
товарные знаки		345	345	-

тыс. руб.

3.1.2. Нематериальные активы, полученные в пользование

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г. ⁴	На 31 декабря 2018 г. ²	На 31 декабря 2017 г. ⁵
Нематериальные активы, полученные в пользование	5195	118 242	78 133	74 141
товарные знаки		118 200	77 900	73 200
прочие		42	233	941

тыс. руб.

3.2. Основные средства

Организация определяет срок полезного использования объектов основных средств на основании классификации основных средств, установленной постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. № 1. 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		
			первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶	выбыло объектов	выбыло объектов		начислено амортизации ⁶	пересценка		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶
						первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2019 г. ¹	95 026	(15 784)	9 066	(1 957)	595	(5 449)	-	-	102 135	(20 638)
	5210	за 2018 г. ²	63 927	(11 457)	33 011	(1 912)	573	(4 901)	-	-	95 026	(15 785)
в т.ч. (по группам): Земля, здания и сооружения Машины и оборудование Прочие		за 2019 г. ¹	84 377	(7 630)	5 432	(1 957)	595	(3 678)	-	-	87 852	(10 713)
		за 2018 г. ²	54 337	(5 578)	31 902	(1 862)	536	(2 589)	-	-	84 377	(7 630)
		за 2019 г. ¹	6 624	(4 899)	1 051	()	()	(906)	-	-	7 675	(5 805)
		за 2018 г. ²	6 009	(3 385)	615	()	()	(1 514)	-	-	6 624	(4 899)
		за 2019 г. ¹	4 025	(3 255)	2 583	()	()	(865)	-	-	6 608	(4 119)
		за 2018 г. ²	3 581	(2 494)	494	(30)	37	(798)	-	-	4 025	(3 255)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2019 г. ¹	69 863	(4 620)	6 449	(30 142)	2 872	(2 203)	-	-	46 170	(3 951)
	5230	за 2018 г. ²	59 591	(3 269)	22 231	(11 959)	579	(1 930)	-	-	69 863	(4 620)
в т.ч. (по группам): Земля, здания и сооружения		за 2019 г. ¹	69 863	(4 620)	6 449	(30 142)	2 872	(2 203)	-	-	46 170	(3 951)
		за 2018 г. ²	59 591	(3 269)	22 231	(11 959)	579	(1 930)	-	-	69 863	(4 620)

Тыс. руб.

3.2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			тыс. руб.
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2019 г.	4 629 420	6 618 487	(25 847)	(6 706 232)	4 515 828
	5250	за 2018 г.	5 238 974	5 847 306	(-)	(6 456 860)	4 629 420
в т.ч.:							
Незавершенное строительство для долежиков и на продажу		за 2019 г.	4 547 226	6 072 340	(4 887)	(6 701 743)	3 912 936
		за 2018 г.	5 238 974	5 352 467	(-)	(6 044 215)	4 547 226
Земля, здания и сооружения		за 2019 г.	77 705	457 381	(20 960)	(-)	514 126
		за 2018 г.	-	488 579	(-)	(410 874)	77 705
Машины и оборудование		за 2019 г.	-	(-)	(-)	(-)	-
		за 2018 г.	-	1 328	(-)	(1 328)	-
Прочие		за 2019 г.	4 489	88 766	(-)	(4 489)	88 766
		за 2018 г.	-	4 932	(-)	(443)	4 489

3.2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г. ⁴	На 31 декабря 2018 г. ²	На 31 декабря 2017 г. ⁵
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	78 495	69 863	53 250
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	485 622	647 424	646 278

3.2.5. Прочие внеоборотные активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г. ⁴	На 31 декабря 2018 г. ²	На 31 декабря 2017 г. ⁵
Прочие активы по стр.1190 Баланса, всего:	5295	-	499	89
в т.ч.				
Незавершенное строительство и незаконченные 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	поступило	выбыло (погашено)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка ⁷	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка^{7}
Долгосрочные - всего	5301	за 2019 г.	25 000	(3 490)	110	(-)	(2 169)	-	-	25 110	(5 659)
	5311	за 2018 г.	25 000	(-)	-	(-)	-	-	(3 490)	25 000	(3 490)
<i>в т.ч.: (группа, вид)</i>											
<i>Пай и акции</i>											
Краткосрочные - всего	5305	за 2019 г.	25 000	(-)	110	(-)	(2 169)	-	-	25 110	(5 659)
	5315	за 2018 г.	623 385	(-)	-	(621 640)	-	-	(3 490)	25 000	(3 490)
<i>в т.ч.: (группа, вид)</i>											
<i>Предоставленные займы процентные</i>											
<i>Приобретенные права требования</i>											
Депозитные счета		за 2019 г.	3 385	(-)	-	(1 640)	-	-	-	1 745	(-)
		за 2018 г.	-	(-)	3 385	(-)	-	-	-	3 385	(-)
		за 2019 г.	-	(-)	-	(-)	-	-	-	-	(-)
		за 2018 г.	-	(-)	-	(-)	-	-	-	-	(-)
		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	(621 640)	(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 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
		5335	5335
		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, за исключением объектов недвижимости, оцениваемых при выбытии по себестоимости каждой единицы

3.4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец года			
		выбыло		резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (ашыма)	величина резерва под снижение стоимости		
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости					себестоимость и стоимость ВНА	себестоимость
Запасы - всего	за 2019 г. ¹ за 2018 г. ²	3 502 198 2 279 484	(34 447) (28 547)	2 152 5 651	(2 553) (11 551)	х х	2 765 944 3 502 198	(34 848) (34 447)	
в т.ч.: (группа, вид)									
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2019 г. за 2018 г.	72 122	(-) (-)	(-) (-)	(-) (-)	(-) (-)	(-) (-)	435 72	(-) (-)
Законченные строительством объекты для долечиков	за 2018 г. за 2019 г.	2 642 650 805 005	(-) (-)	(-) (-)	(-) (-)	(727 828) (727 149)	1 755 919 2 642 650	(-) (-)	
готовая продукция и товары для перепродажи	за 2019 г. за 2018 г.	741 910 977 353	(34 447) (28 547)	2 152 5 651	(2 553) (11 551)	347 637 727 149	925 717 741 910	(34 848) (34 447)	
товары отгруженные	за 2019 г. за 2018 г.	117 453 496 500	(-) (-)	(-) (-)	(-) (-)	380 191 (-)	83 785 117 453	(-) (-)	
расходы будущих периодов	за 2019 г. за 2018 г.	113 504	(-) (-)	(-) (-)	(-) (-)	(-) (-)	88 113	(-) (-)	

3.4.2. Запасы, учтенные за балансом

Наименование показателя	Код	На 31 декабря		На 31 декабря	
		2019 г. ⁴	2018 г. ²	2017 г. ⁵	2016 г. ⁶
Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение	5450	42	39	287	

3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, заёмные средства

3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период						На конец года		Тыс. руб.					
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	2	поступление		погашение	выбыло		перевод из долга в краткосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам						
						3	4		5	6					7	8	9	10	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего:	5501	за 2019 г.	145 816	(-)	100 934	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
в т.ч. (вид)	5521	за 2018 г.	28 916	(-)	176 745	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
авансы выданные		за 2019 г.	145 816	(-)	100 934	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
		за 2018 г.	26 416	(-)	176 745	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510	за 2019 г.	2 289 290	(10 128)	13 074 158	-	(13 873 715)	(5 219)	728	193 265	1 677 779	(9 400)							
	5530	за 2018 г.	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		за 2019 г.	77 697	(1 122)	793 896	-	(811 146)	(239)	205	2 500	62 708	(917)							
		за 2018 г.	91 239	(1 575)	1 618 483	-	(1 628 265)	(6 260)	453	2 500	77 697	(1 122)							
авансы выданные		за 2019 г.	411 728	(60)	3 123 571	-	(3 501 091)	(23)	(37)	190 765	224 973	(97)							
		за 2018 г.	337 958	(3)	3 667 192	-	(3 650 744)	(57)	(57)	57 345	411 728	(60)							
задолженность		за 2019 г.	1 740 195	(-)	6 576 949	-	(6 976 190)	(-)	(-)	(-)	1 340 954	(-)							
Дольщиков		за 2018 г.	1 036 300	(-)	8 964 243	-	(8 260 348)	(-)	(-)	(-)	1 740 195	(-)							
не предъявленная к оплате, начисленная выручка		за 2019 г.	(-)	(-)	(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)							
		за 2018 г.	(-)	(-)	(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)							
прочие		за 2019 г.	59 670	(8 946)	2 579 742	-	(2 585 288)	(4 980)	560	(-)	49 144	(8 386)							
и т.д.		за 2018 г.	32 433	(2 167)	1 916 629	-	(1 889 392)	(-)	(6 779)	(-)	59 670	(8 946)							
Итого	5500	за 2019 г.	2 435 106	(10 128)	13 175 092	-	(13 873 715)	(5 219)	728	2 500	1 733 764	(9 400)							
	5520	за 2018 г.	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. 2		На 31 декабря 2017 г. 5		Тыс. руб.
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	
Всего	5540	9 400	-	10 129	-	3 745	-	
в т.ч. (вид)								
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		погашение	выбыло		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по саленке,	проценты, штрафы и иные начисления ^у		на финансовый результат ^у	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	
1	2	3	4	5	6				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2019 г. 1	5 251 075	-	-	(	(	4 670 336
	5571	за 2018 г. 2	3 149 360	-	-	(	(	5 251 075
в т.ч.: (вид) средства должников		за 2019 г. 1	4 804 075	-	-	(	(	4 223 336
		за 2018 г. 2	2 702 360	-	-	(	(	4 804 075
	перед поставщиками и лизингодателями	за 2019 г. 1	447 000	-	-	(	(	447 000
		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.: (вид) 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
	связаны поученные	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	6 339 951	
	5570	за 2018 г. 2	5 038 602	13 109 180		(9 406 148)	(	7 346 258

Прочие краткосрочные обязательства

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец года	
				выбыло		на финансовый результат ⁹	перевод из долгосрочной задолженности		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по ссудам, операциям) ²	вспутание причитающихся процентов, штрафов и иных начислений ⁷				погашение	спписание
1	2	3	4	5	6	7			
средства финансовым		за 2019 г. ¹	4 287 450	-	-	(8 249 313)	(	4 244 801	3 018 723
		за 2018 г. ²	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. ²	1 938 209	-	-	(4 361 829)	(	1 395 376	4 287 450

3.5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г. ⁴	На 31 декабря 2018 г. ²	На 31 декабря 2017 г. ⁵
Всего	5580	301 039	-	-
в т.ч.:				
Задолженность перед участниками по выплате доходов		301 039	-	-

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

3.5.5. Заемные 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 изменениям
Возмещение затрат на строительство объектов ДУ	5601	5 754 583	3 138 714	2 615 869	В 2019 г. рост доходов по операциям невязки 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 операциям невязки 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	649 630	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 сделки	5605	1 828	1 888	- 60	Услуги по сопровождению сделки, не являются основной деятельностью Общества
Итого:	5609	8 991 834	5 910 207	3 081 627	

3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

Расходы по обычным видам деятельности включают себестоимость продаж (счет учета 90.02 "Себестоимость продаж (счет учета 90.07 "Расходы на продажу"), управленческие расходы, учитываемые на сч.26 "Общехозяйственные расходы (подлежащие распределению)" без распределения по объектам строительства. По завершении расчетного периода (месяца) расходы, накопленные на сч. 26 распределяются пропорционально: затратам на строительство, учтенным на сч. 08.33.1 (распределение на сч. 08.33.2)

Наименование показателя	Код	2019 г.	2018 г.	Изменение	Комментарий к изменениям	Тыс. руб.
					¹	
Материальные затраты	5610	62 440	51 424	11 016	Приобретается больше оборудования для установки в 2019 г. по сравнению с 2018 г. (строится многоэтажные дома, необходимость оборудования лифтами)	
Стоимость реализованных товаров	5611	2 399	4 012	- 1 613	В 2019г. было реализовано меньше приобретенных объектов недвижимости по сравнению с 2018 г.	
Расходы на оплату труда	5620	119 228	96 213	23 016	Рост расходов на оплату труда связан с индексацией заработной платы в 2019 г.	
Отчисления на социальные нужды	5630	30 644	26 011	4 633	Рост отчислений на социальные нужды связан с увеличением размера оплаты труда в 2019г.	
Амортизация	5640	4 218	4 884	- 666	Изменения незначительны, связаны с выбытием объектов основных средств в 2019г.	
Прочие затраты	5650	5 378 289	5 828 877	- 450 588	Увеличилась доля прочих затрат приходящихся на реализацию	
Итого по элементам	5660	5 597 218	6 011 421	- 414 203		
Изменение остатков (прирост (-), уменьшение (+)):	5670	1 337 215	- 1 145 897	2 483 112		
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	6 934 433	4 865 524	2 068 910		

Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы

В отчетном году организация не осуществляла мероприятия природоохранного назначения

3.6.3. Прочие доходы

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2018 г. 2		2019 г. 1	2018 г. 2
		2019 г. 1	2018 г. 2		
Проценты к получению	5692		172 850		98 908
Арендная плата к получению			20 936		8 730
Восстановление резервов			15 845		18 900
Поступления от продажи материалов			26 794		4 208
Поступления от продажи основных средств			1 792		7 674
Суммы списания кредиторской задолженности					247
Штрафы, пени, неустойки			2 250		832
Прочие поступления:			349		1 749
Доходы/расходы по ведению судебных дел			13 762		23 953
Прибыль (убыток) прошлых лет			9 957		11 149
Итого:	5690		264 535		176 350

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 завершенным проектам		35 027	41 802
Заплаты 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 наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должников.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г. 4	На 31 декабря 2018 г. 2	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)		67 431	45 236	(89 715)	(12 595)	10 377

тыс. руб.

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.: (вкл)					
полученные поручительства		10 000	10 000	10 000	
полученные материально-производственные запасы		98 617	-	-	
Выданные - всего	5810	-	-	109 431	
в т.ч.: (вкл)					
выданные поручительства		-	-	-	
ПАО УБРУР дог. № 4010/1 от 30.01.2017				2 155	30.01.2018
ПАО УБРУР дог. № 2549/1 от 24.07.2015				73 054	01.06.2018
ПАО УБРУР дог. № 4013/1 от 31.01.2017				34 188	31.01.2018
ПАО УБРУР 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. тыс. руб.	2018 г. 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. тыс. руб.	2018 г. 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 тыс. руб.	31.12.2018 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, отражённой 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, участии 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)



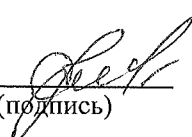
Крицкий В.П.
(расшифровка подписи)

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.