

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционеру акционерного общества «ЛСР. Недвижимость-Урал»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества «ЛСР. Недвижимость-Урал» (ОГРН 1026605389667, улица 40-летия Комсомола, дом 34, город Екатеринбург, Свердловская область, 620072) (далее Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 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 2017 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Согласно этим стандартам наши обязанности описаны в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций, Кодексом профессиональной этики аудиторов, применимыми к нашему аудиту годовой бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства Общества за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

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

3) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Общества;

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

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

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

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение

Генеральный директор

Аудиторская организация:

общество с ограниченной ответственностью «Аудит-сервис СПб»,

ОГРН 1147847556592,

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

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 1606064748.

29 марта 2018 года



Исакова Л.А.

Седова В.В.

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2017 г.

Организация:

Акционерное общество "ЛСР. Недвижимость-Урал"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта

Организационно-правовая форма/форма собственности

АО / частная

Единица измерения:

тыс. руб.

Местонахождение (адрес)

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

Форма по ОКУД

КОДЫ

Дата (число, месяц, год)

0710001

по ОКПО

31 | 12 | 2017

ИНН

12320709

по ОКВЭД

6672142550

по ОКЕИ/ОКФС

71.11.1

по ОКЕИ

12267/16

384

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2017	На 31 декабря 2016	На 31 декабря 2015
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5100	Нематериальные активы	1110	-	69	138
5160	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200, 5240	Основные средства	1150	5 354 572	5 607 957	3 220 197
5240	<i>в т.ч. незавершенное строительство</i>	11501	-	57	57
	<i>в т.ч. незавершенное строительство объектов для дольщиков и на продажу</i>	11502	5 238 974	5 561 119	3 196 253
	<i>в т.ч. земельные участки под застройку</i>	11503	63 128	-	-
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	56 322	56 331	10 631
5301	Финансовые вложения	1170	25 000	25 000	25 000
51010	Отложенные налоговые активы	1180	125 863	877	1 163
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	89	118	207
	<i>в т.ч. долгосрочные расходы будущих периодов</i>	11901	89	118	207
	Итого по разделу I	1100	5 561 846	5 690 352	3 257 336
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы, в том числе:	1210	2 250 937	2 309 704	3 167 767
	<i>сырье, материалы и другие аналогичные ценности</i>	12101	122	347	730
	<i>завершенные строительством объекты для дольщиков</i>	12102	805 005	1 294 023	2 035 845
	<i>готовая продукция и товары для перепродажи</i>	12103	948 806	1 014 716	1 130 982
	<i>товары отгруженные</i>	12104	496 500	-	-
	<i>расходы будущих периодов</i>	12105	504	618	210
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	25 458	804	-
5501, 5510	Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	1 523 090	2 416 865	3 522 404
	<i>долгосрочная задолженность покупателей</i>	12301	2 500	5 000	-
	<i>долгосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	12302	26 416	338 645	99 293
	<i>краткосрочная задолженность покупателей</i>	12303	89 664	221 962	331 496
	<i>краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	12304	337 955	215 480	869 609
	<i>задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	12305	1 036 300	1 616 547	2 171 455
	<i>прочая краткосрочная задолженность</i>	12306	30 255	19 231	50 551
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 017 848	371 013	178 158
	Итого по разделу II	1200	4 817 333	5 098 386	6 868 329
	БАЛАНС	1600	10 379 179	10 788 738	10 125 665

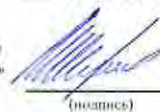
Показатели ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2017	На 31 декабря 2016	На 31 декабря 2015
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады)	1310	800 022	31 937	31 937
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	189 697	189 697	189 697
	Резервный капитал	1360	1 596	1 596	1 596
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 264 611	3 529 861	2 841 145
	<i>в т.ч. промежуточные дивиденды</i>	<i>13701</i>	<i>(1 200 831)</i>	<i>(500 133)</i>	<i>(500 133)</i>
	Итого по разделу III	1300	3 255 926	3 753 091	3 064 375
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ обязательства:				
5592, 5591	Заемные средства	1410	-	-	-
51020	Отложенные налоговые обязательства	1420	107 398	453	496
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства	1450	3 149 360	2 680 145	2 701 182
	<i>в т.ч. средства дольщиков</i>	<i>14501</i>	<i>2 702 360</i>	<i>2 233 145</i>	<i>2 701 182</i>
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	<i>145011</i>	<i>2 361 808</i>	<i>2 039 560</i>	<i>2 016 767</i>
	<i>в т.ч. по незарегистрированным договорам</i>	<i>145012</i>	<i>340 552</i>	<i>193 585</i>	<i>684 415</i>
	<i>в т.ч. перед поставщиками и подрядчиками</i>	<i>14502</i>	<i>447 000</i>	<i>447 000</i>	<i>-</i>
	Итого по разделу IV	1400	3 256 758	2 680 598	2 701 678
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ обязательства				
5592, 5593	Заемные средства	1510	-	3 330	-
	<i>в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	<i>15101</i>	<i>-</i>	<i>3 330</i>	<i>-</i>
5551, 5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	1 889 242	978 516	735 119
	<i>поставщики и подрядчики</i>	<i>15201</i>	<i>154 253</i>	<i>104 931</i>	<i>37 913</i>
	<i>задолженность перед персоналом организации</i>	<i>15202</i>	<i>1 009</i>	<i>817</i>	<i>548</i>
	<i>задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	<i>15203</i>	<i>1 485</i>	<i>1 442</i>	<i>1 234</i>
	<i>задолженность по налогам и сборам</i>	<i>15204</i>	<i>77 888</i>	<i>55 544</i>	<i>132 935</i>
	<i>авансы полученные</i>	<i>15205</i>	<i>420 892</i>	<i>29 101</i>	<i>19 858</i>
	<i>задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов</i>	<i>15206</i>	<i>1 200 831</i>	<i>750 267</i>	<i>500 133</i>
	<i>прочие кредиторы</i>	<i>15207</i>	<i>32 884</i>	<i>36 414</i>	<i>42 498</i>
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства, в том числе:	1540	39 044	21 791	13 197
	<i>резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	<i>15401</i>	<i>3 974</i>	<i>3 300</i>	<i>2 917</i>
	<i>резерв по незавершённым судебным делам</i>	<i>15402</i>	<i>505</i>	<i>2 622</i>	<i>-</i>
	<i>резерв предстоящих расходов (СМР)</i>	<i>15403</i>	<i>34 565</i>	<i>15 869</i>	<i>10 280</i>
5575	Прочие обязательства	1550	1 938 209	3 351 412	3 611 296
	<i>в т.ч. средства дольщиков</i>	<i>15501</i>	<i>1 938 209</i>	<i>3 351 412</i>	<i>3 611 296</i>
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	<i>155011</i>	<i>1 697 230</i>	<i>3 016 988</i>	<i>3 405 949</i>
	<i>в т.ч. по незарегистрированным договорам</i>	<i>155012</i>	<i>240 979</i>	<i>334 424</i>	<i>205 347</i>
	Итого по разделу V	1500	3 866 495	4 355 049	4 359 612
	БАЛАНС	1700	10 379 179	10 788 738	10 125 665

Руководитель _____


(подпись)

Кривицкий В.П.

Начальник отдела БУ и НУ
направления "Development"
ДУиО


(подпись)

Шерстобоева В.М.

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

15 "марта" 2018

Главный специалист отдела бухгалтерского учета и отчетности





№ 66/130-н/66-2018-1-166 от 23.01.2018 г., выд. АО "ЛСР
Недвижимость-Урал"

Доженко Ю.В.

000004

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за Январь - Декабрь 2017 г.

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием

Вид деятельности: архитектурного объекта

Организационно-правовая форма/форма собственности:

АО / частн по ОКОПФ/ОКФС

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКЕИ

КОДЫ	
Форма по ОКУД	0710002
Дата (число, месяц, год)	31 12 2017
по ОКПО	12320709
ИНН	6672142550
по ОКВЭД	71.11.1
	12267/16
	384

Показатель ¹	Наименование показателя ²	Код	За Январь - Декабрь 2017	За Январь - Декабрь 2016 г.
5609	Выручка	2110	6 720 092	6 809 065
5600	Себестоимость продаж	2120	(5 672 613)	(5 168 004)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 047 479	1 641 061
5600	Коммерческие расходы	2210	(25 003)	(31 516)
5600	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 022 476	1 609 545
5691	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5692	Проценты к получению	2320	45 228	12 238
5693	Проценты к уплате	2330	-	(55 001)
5690	Прочие доходы	2340	50 089	31 707
5695	Прочие расходы	2350	(216 382)	(102 075)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	901 411	1 496 414
	Текущий налог на прибыль	2410	(212 161)	(304 812)
	<i>в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)</i>	2421	(13 837)	(5 772)
51020	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(106 945)	43
51010	Изменение отложенных налоговых активов	2450	124 987	(286)
	Прочее, в т.ч.	2460	(3 626)	(2 510)
	<i>налог на прибыль по исправительным декларациям прошлых лет</i>		(1 589)	(2 270)
	<i>финансовые санкции</i>		(895)	(240)
	<i>налог доначислен по актам проверки</i>		(1 142)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	703 666	1 188 849
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	703 666	1 188 849
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Крицкий В.П.

Начальник отдела БУ и НУ направления "Девелопмент" ДУНО

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

Шерстобоева В.М.
по доверенности № 66/130-н/66-2018-1-166 от
23.01.2018 г., выд. АО "ЛСР. Недвижимость-

Главный специалист отдела бухгалтерского учета и отчетности

Довженко Ю.В.

000005

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь - Декабрь 2017 г.

Организация: Акционерное общество "ЛСР. Недвижимость-Урал"

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма/форма собственности:

Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД	0710003
Дата (число, месяц, год)	31 12 2017
по ОКПО	12320709
ИНН	6672142550
по ОКВЭД	71.11.1
ОКОПФ/ОКФС	12267/16
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 2015г. (предыдущий год) За 2016 г.	3100	31 937	-	189 697	1 596	2 841 145	3 064 375
Увеличение капитала - всего:	3120	-	-	-	-	1 188 850	1 188 850
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	1 188 850	1 188 850
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	-	-	-	-	-	-
Форма 0710023 с. 2							
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(500 133)	(500 133)
убыток	3221	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3222	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	x	x	x	x	(500 133)	(500 133)
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2016г. (отчетный год) За 2017 г.	3200	31 937	-	189 697	1 596	3 529 862	3 753 092
Увеличение капитала - всего:	3310	768 085	-	-	-	703 666	1 471 751
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	703 666	703 666
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	768 085	x	-	x	-	768 085
реорганизации юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 968 917)	(1 968 917)
убыток	3321	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3322	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	-	x	-	-
увеличение номинальной стоимости акций за счет нераспределенной прибыли прошлых лет	3324	-	-	-	x	(768 085)	(768 085)
уменьшения количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизации юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x	(1 200 831)	(1 200 831)
Изменение добавочного капитала	3330	x	x		-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2017г.	3300	800 022	-	189 697	1 596	2 264 611	3 255 926

000000

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	Изменение капитала за 2016 г.		На 31 декабря 2016 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 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	3 255 926	3 753 091	3 064 375

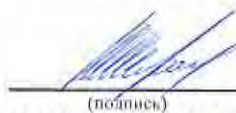
Руководитель



Крицкий В.П.

(подпись)

(расшифровка подписи)

Начальник отдела БУ и НУ
направления "Девелопмент"


Шерстобова В.М.

(подпись)

(расшифровка подписи)

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

по доверенности № 66/130-н/66-2018-1-166 от 23.01.2018 г., выд. АО "ЛСР. Недвижимость-Урал"

15 "марта" 2018

Главный специалист отдела бухгалтерского учёта и отчётности




Довженко Ю.В.

000007

Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2017 г.Организация **Акционерное общество "ЛСР. Недвижимость-Урал"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма/форма собственности

АО / частная

Единица измерения:

тыс. руб.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД
по ОКОПФ/ОКФС
по ОКЕИ

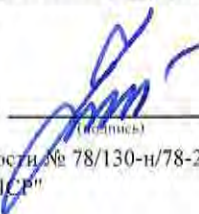
Коды
0710004
31 12 2017
12320709
6672142550
71.11.1
12267/16
384

Показатели ¹	Наименование показателя	Код	За 2017 год	За 2016 год
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	6 932 269	6 760 612
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	6 873 083	6 740 551
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	5 142	1 678
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	налог на добавленную стоимость	4114	-	-
	прочие поступления	4119	54 044	18 383
	Платежи - всего	4120	(5 450 552)	(5 701 876)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 332 901)	(4 342 381)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(91 294)	(63 379)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(3 330)	(51 671)
	налога на прибыль организаций	4124	(186 058)	(391 726)
	налог на добавленную стоимость	4126	(738 123)	(745 014)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(21 446)	(15 449)
	прочие платежи	4129	(77 400)	(92 256)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	1 481 717	1 058 736
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления – всего	4210	20 000	5 611
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	20 000	5 611
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов	4215	-	-
	от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	от процентов по долговым финансовым вложениям	4214	-	-
	от дивидендов и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4216	-	-
	от погашения депозитов, сроком более 90 дней	4217	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи – всего	4220	(104 615)	(621 492)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(104 615)	(621 492)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	предоставление займов другим лицам	4225	-	-
	на депозиты, сроков более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(84 615)	(615 881)

000008

Показатели ¹	Наименование показателя	Код	За 2017 год	За 2016 год
			Форма 0710004 с. 2	
			За 2017 год	За 2016 год
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления – всего	4310	-	587 500
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	-	587 500
	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	(750 267)	(837 500)
	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	(750 267)	(250 000)
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг	4323	-	-
	на возврат кредитов и займов	4324	-	(587 500)
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(750 267)	(250 000)
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	646 835	192 855
5330, 5335, 5340	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	371 013	178 158
5330, 5335, 5340	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 017 848	371 013
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Крицкий В.П.

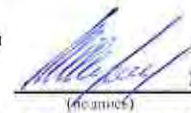
(подпись) (расшифровка подписи)

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

15 "марта" 2018

Главный специалист отдела бухгалтерского учета и отчетности



Начальник отдела БУ и НУ направления
"Девелопмент" ДУиО


Шерстобоева В.М.

(подпись) (расшифровка подписи)

по доверенности № 66/130-н/66-2018-1-166 от 23.01.2018 г.,
выд. АО "ЛСР. Недвижимость-Урал"

Довженко Ю.В.

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

АО "ЛСР. Недвижимость-Урал"

2017 г.

1. Общие вопросы

Полное наименование:

Акционерное общество "ЛСР. Недвижимость-Урал"

Сокращенное наименование:

АО "ЛСР. Недвижимость-Урал"

Место нахождения общества:

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

Уставный капитал общества на 01.01.2017 составлял

31 937 тыс. руб.

и состоял из 31 936 995 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 рубль каждая.

Уставный капитал увеличен 07.06.2017 г. решением № 1/2017 от 17.03.2017 единственного акционера за счет распределения прибыли прошлых лет на 768 085 тыс. рублей, путем увеличения номинальной стоимости акций.

С 07.06.2017 г. Уставный капитал составляет:

800 022 тыс. руб.

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

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

В 2017 году Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

Организация является членом следующих саморегулируемых организаций:

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

Ассоциация Саморегулируемая организация "Межрегиональный союз кадастровых инженеров"

В 2017 году руководство текущей деятельностью в соответствии с решением общего собрания акционеров осуществлялось единоличным исполнительным органом

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

Управление осуществлял:

Крицкий В.П.

по доверенности № 40-59 от 17.01.2017 г., выданной ООО "ЛСР"

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

У организации есть обособленные подразделения:

Таблица 1. Филиалы, представительства и обособленные подразделения

№ п/п	Наименование	Адрес	Дата открытия	Дата закрытия
1	Обособленное подразделение ЗАО "ЛСР.Недвижимость-Урал"	620905, Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул. Карасьевская, 37	01.11.2016	31.10.2017
2	Обособленное подразделение ЗАО "ЛСР.Недвижимость-Урал"	620144, Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул. 8 Марта, 194	01.11.2016	
3	Обособленное подразделение ЗАО "ЛСР.Недвижимость-Урал"	620072, Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул. Рассветная, 6/2	01.11.2016	
4	Обособленное подразделение АО "ЛСР.Недвижимость-Урал"	620043, Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул. Репина, 52, оф. 3.3.	01.11.2017	

В обособленном подразделении, находящимся на ул. 8 Марта, 194 численность работников на 31.12.2017 г. составляет 35 чел.; в обособленном подразделении на ул. Репина численность работников на 31.12.2017 г. составляет 4 чел. численность работников в обособленном подразделении по ул. Рассветная, д. 6/2 на 31.12.2017 г. составляет 4 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:

99

человек.

Численность работающих на 31 декабря 2017 года:

117

человек.

000010

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)	0,31	0,35	0,5	0,7	Предприятие существенно зависит от кредиторов. Зависимость от кредиторов усилилась в отчётном году
Коэффициент финансовой зависимости					
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	3,19	2,87	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)	2,19	1,87	0,7	1,0	Размер обязательств на рубль собственного капитала превышает рекомендуемые значения. Зависимость от привлечённых ресурсов усилилась в отчётном году
Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)					
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	1,25	1,17	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)	0,38	0,19	0,5	1,0	Способность предприятия погасить немедленно текущие обязательства за счёт средств на счетах и поступлений по расчетам с дебиторами ниже рекомендуемого значения. Коэффициент увеличился в отчётном году
Коэффициент абсолютной ликвидности					
(краткосрочные фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,26	0,09	0,3	1,0	Способность предприятия погасить немедленно краткосрочны обязательства за счёт средств на счетах и финансовых вложений ниже рекомендуемого значения. Коэффициент увеличился в отчётном году
Коэффициент рентабельности основной деятельности					
прибыль от продаж стр.2200 / (затраты стр.2120 +стр.2210 +стр.2220 ОФР)	0,18	0,31	0,0	0,3	Ресурсы предприятия используются достаточно эффективно. Эффективность снизилась в отчётном году.
Коэффициент устойчивости экономического роста					
чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал стр.1300 Баланс	0,70	0,94	0,4	0,6	Финансово-хозяйственная деятельность обеспечивает устойчивый экономический рост. Устойчивость снизилась в отчётном году.

Таблица 2.1. Финансовые показатели деятельности застройщика

Показатель	Формула или код строки	На 31 декабря 2017	Норматив	Примечания	
Норматив обеспеченности обязательств застройщика (расчёт по балансу)					
	$H1 = A / O$	2,56	\geq	1	Результат соответствует требованиям к финансовому положению застройщика
А - стоимость активов застройщика	1600	10 379 179			
О - сумма обязательств перед дольщиками	145011	2 361 808			стр.1531 на сайте
	155011	1 697 230			стр.1531 на сайте
Норматив целевого использования средств застройщика (расчёт по балансу)					
	$H2 = A_n / Д$	0,24	\leq	1	Результат соответствует требованиям к финансовому положению застройщика
А _н - стоимость активов застройщика, не связанных со строительством: ВНА, дебиторская задолженность, краткосрочные финвложения, за вычетом ст-ти активов незавершённого строительства и денежных средств дольщиков, предоставленных с отсрочкой платежа (стр.1100 - 11502 + 1230 - 12304 + 1240)					
А_н		746 534			
Итого по разделу I	1100	5 561 846			
<i>в т.ч. незавершенное строительство объектов для дольщиков и на продажу</i>	11502	(5 238 974)			стр.11911 на сайте
<i>в т.ч. земельные участки под застройку</i>	11503	(63 128)			
Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	1 523 090			
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0			
задолженность участников (учредителей) по взносам в уставной капитал	12305	1 036 300			
Д - общая сумма обязательств застройщика без обязательств по ДДУ (стр.1400 - 145011 + 1500 - 155011)					
Д		3 064 215			
Итого по разделу IV	1400	3 256 758			
<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	145011	(2 361 808)			стр.1531 на сайте
Итого по разделу V	1500	3 866 495			
<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	155011	(1 697 230)			стр.1531 на сайте
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 2015 год	2400	1 244 486			безубыточный год
чистая прибыль (убыток) за 2016 год	2400	1 188 849			безубыточный год
чистая прибыль (убыток) за 2017 год	2400	703 666			безубыточный год

3. Бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет организации осуществляется:

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

Инвентаризация имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена на 01 ноября 2017 г. - инвентаризация товарно-материальных ценностей; инвентаризация объектов недвижимости (готовая продукция, товары, незавершенное строительство, включая оборудование сданное в монтаж);

на 31 декабря 2017 г. - инвентаризация денежных средств; расчетов с персоналом; расходов будущих периодов; расчетов по долевым участию; расчетов с дебиторами и кредиторами; расчетов по налогам и сборам;

По результатам инвентаризации излишки и недостачи не выявлены.

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

Организацией ведется отдельный учёт операций, подлежащих обложению по НДС по различным ставкам (статья 164 НК РФ) и не подлежащих налогообложению (статья 149 НК РФ), а так же отдельный учёт расходов, осуществляемых по операциям, подлежащим обложению НДС и освобождённым от налогообложения (статья 170 НК РФ).

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

3.1.1. Наличие в движении нематериальных активов

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец года		
			первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убыток от обесценения	инвентурно первоначальная стоимость ¹	накопленная амортизация и убыток от обесценения	исчислено амортизации	убыток от обесценения (-)	переоценка		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убыток от обесценения	
									первоначальная стоимость ¹	накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2017 г. ¹	345	(276)	-	-	-	(69)	-	-	-	345	(276)
	5110	за 2016 г. ²	345	(207)	-	-	-	(69)	-	-	-	345	(276)
в т.ч. (внд ЕИМА)													
договорные заявки		за 2017 г. ¹	345	(276)	-	-	-	(69)	-	-	-	345	(276)
		за 2016 г. ²	345	(207)	-	-	-	(69)	-	-	-	345	(276)

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

3.1.2. Нематериальные активы, полученные в пользование

Наименование показателя	Квн	На 31 декабря	
		2017 г. ⁴	2016 г. ³
Нематериальные активы, полученные в пользование	5195	74 141	67 647
в т.ч. (внд ЕИМА)			
полезные запасы		73 200	67 200
прочие		941	447

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

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

3.2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец года	
			первоначальная стоимость, ³	ликвидная амортизация, ⁶	поступило	выбыло объектов		ликвидная амортизация, ⁶	перенесены		первоначальная стоимость, ³	ликвидная амортизация, ⁶
						первоначальная стоимость, ³	накопленная амортизация, ⁴		первоначальная стоимость, ³	накопленная амортизация, ⁴		
Основные средства (бсз учета доходов)	5200	за 2017 г. ¹	58 633	(11 852)	9 800	(4 506)	4 464	(4 069)	-	-	63 927	(11 457)
	5210	за 2016 г. ²	34 026	(10 139)	24 669	(62)	62	(1 775)	-	-	58 633	(11 852)
включений в материальные ценности) - всего												
<i>в т.ч. (по группам)</i>												
<i>Земли, здания и сооружения</i>		за 2017 г. ¹	47 071	(4 489)	8 029	(763)	719	(1 808)	-	-	54 337	(5 578)
		за 2016 г. ²	26 197	(3 488)	20 874	-	-	(1 002)	-	-	47 071	(4 489)
<i>Машины и оборудование</i>		за 2017 г. ¹	8 424	(5 734)	1 328	(3 743)	3 745	(1 306)	-	-	6 009	(3 385)
		за 2016 г. ²	6 068	(5 092)	2 356	-	-	(612)	-	-	8 424	(5 734)
<i>Прочие</i>		за 2017 г. ¹	3 138	(1 629)	443	-	-	(865)	-	-	3 581	(2 494)
		за 2016 г. ²	1 761	(1 559)	1 439	(62)	62	(131)	-	-	3 138	(1 629)
Учено в составе доходов	5220	за 2017 г. ¹	57 643	(1 312)	1 948	-	-	(1 957)	-	-	59 591	(3 269)
включений в материальные ценности - всего	5230	за 2016 г. ²	11 156	(525)	46 487	-	-	(786)	-	-	57 643	(1 312)
<i>в т.ч. (по группам)</i>												
<i>Земли, здания и сооружения</i>		за 2017 г. ¹	57 643	(1 312)	1 948	-	-	(1 957)	-	-	59 591	(3 269)
		за 2016 г. ²	11 156	(525)	46 487	-	-	(786)	-	-	57 643	(1 312)

3 - В случае перемены в графе "Период" значения стоимости, принимается текущая рыночная стоимость или текущая (исходящаяся) стоимость.

6 - Исходная стоимость объектов группы "Наземная амортизация" и "Полуживая амортизация" может составлять "Начисленный индекс" и "Начисленный индекс".

3.2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец года
				затраты за период	списание	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240 5250	за 2017 г. за 2016 г.	5 561 119 3 196 310	7 648 686 8 196 746	(-) (-)	5 302 102 5 561 176
<i>в т.ч.:</i>						
<i>Незавершенное строительство для добычи и на продажу</i>		за 2017 г. за 2016 г.	5 561 119 3 196 253	7 253 718 8 172 077	(-) (-)	5 238 974 5 561 119
<i>Земля, здания и сооружения</i>		за 2017 г. за 2016 г.	- -	393 197 20 874	(-) (-)	63 128 -
<i>Машины и оборудование</i>		за 2017 г. за 2016 г.	- -	1 328 2 356	(-) (-)	- 57
<i>Прочие</i>		за 2017 г. за 2016 г.	- -	443 1 439	(-) (-)	(443) (1 439)

3.2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2017 г. ⁴	На 31 декабря 2016 г. ²
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	53 250	82 568
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	646 186	646 278

3.2.5. Прочие внеоборотные активы

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2017 г. ⁴	На 31 декабря 2016 г. ²
Прочие активы по стр.190 Баланса, всего:	5295	89	118
<i>в т.ч.</i>			
<i>Долгосрочные расходы будущих периодов</i>		89	118

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 финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, отсутствуют.

Наименование актива	Код	Период	На начало года			Изменения за период			На конец года			
			первоначальная стоимость	ликвидационная корректировка ⁷	поступило	первоначальная стоимость	ликвидационная корректировка ⁷	выбыло (погашено)	изменение (убыток) ликвидационной стоимости по погашению	текущей рыночной стоимости (убыток от обесценения)	первоначальная стоимость	ликвидационная корректировка ⁷
Долгосрочные - всего	5301	за 2017 г.	25 000	(-)	-	(-)	-	-	-	-	25 000	-
	5311	за 2016 г.	25 000	(-)	-	(-)	-	-	-	-	25 000	-
<i>в т.ч. (группа, вид)</i>												
<i>Паи в акции</i>		за 2017 г.	25 000	(-)	-	(-)	-	-	-	-	25 000	-
		за 2016 г.	25 000	(-)	-	(-)	-	-	-	-	25 000	-
<i>Привлекательные бумаги</i>		за 2017 г.	-	(-)	1 540	(1 540)	-	-	-	-	-	-
		за 2016 г.	-	(-)	33 397	(33 397)	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений -	5300	за 2017 г.	25 000	(-)	1 540	(1 540)	-	-	-	-	25 000	-
итого	5310	за 2016 г.	25 000	(-)	33 397	(33 397)	-	-	-	-	25 000	-

3.4. Запасы

Организация использует следующие способы оценки материально-производственных запасов по их группам (видам):
 товары отгруженные отражаются в бухгалтерской отчетности по фактической низкой 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 незавершенности, оцененных при выбытии по себестоимости каждой единицы

3.4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец года		высвободивший резерв под снижение стоимости
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления (закупки по парам) и затраты	выбыло		убыток от снижения стоимости	оборот по курсу по группам (по видам)	себестоимость	
					себестоимость в ст-ль ВНА	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	за 2017 г. ¹	2 309 704	(-)	6 775 651	(6 805 871)	(28 547)	(-)	X	2 279 484	(28 547)
в т.ч. (группы, виды)	за 2016 г. ²	3 167 767	(-)	5 492 407	(6 350 470)	(-)	(-)	X	2 309 704	(-)
сверх, материалов и другие аналогичные ценности	за 2017 г.	347	(-)	7 138	(7 363)	(-)	(-)	(-)	122	(-)
Заключенные строительные объемы для договоров	за 2016 г.	730	(-)	6 357	(6 740)	(-)	(-)	(-)	347	(-)
за 2017 г.	1 294 023	(-)	5 677 405	(4 724 970)	(-)	(-)	(-)	(1 441 453)	805 005	(-)
готовых производств и товаров для перепродажи	за 2016 г.	2 035 845	(-)	4 374 767	(5 116 589)	(-)	(-)	(-)	1 294 023	(-)
за 2017 г.	1 014 716	(-)	12 772	(1 491 588)	(28 547)	(-)	(-)	1 441 453	977 353	(28 547)
товары, подлежащие расходу	за 2016 г.	1 130 982	(-)	1 110 050	(1 226 316)	(-)	(-)	(-)	1 014 716	(-)
за 2017 г.	(-)	(-)	1 077 672	(581 172)	(-)	(-)	(-)	(-)	496 500	(-)
расходы будущих периодов	за 2016 г.	618	(-)	664	(778)	(-)	(-)	(-)	504	(-)
за 2017 г.	210	(-)	1 233	(825)	(-)	(-)	(-)	(-)	618	(-)

3.4.2. Запасы, утратившие за балансом

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г. ⁴	На 31 декабря 2016 г. ²	На 31 декабря 2015 г. ⁵
Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение	5450	287	287	287

000018

3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, заемные средства

3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года					Изменения за период					На конец года			тыс. руб.	
			учетная по условиям договора		величина резерва по сомнительным долгам		кредиторская задолженность по договору	поступление		погашение	выбыло		остаток на конец периода	перенос из доклада и кредиторскую задолженность	счета по условиям договора		величина резерва по сомнительным долгам
			1	2	3	4		5	6		7	8					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего:	5501	за 2017 г.	343 645	-	30 941	-	(26 013)	-	-	(319 657)	-	28 916	-	-	-		
	5521	за 2016 г.	99 293	-	260 645	-	(16 293)	-	-	-	-	343 645	-	-	-		
<i>в т.ч. (млн)</i>																	
<i>покупатели</i>		за 2017 г.	5 000	-	-	-	(2 500)	-	-	-	-	2 500	-	-	-		
		за 2016 г.	-	-	10 000	-	(5 000)	-	-	-	-	5 000	-	-	-		
<i>иные выданные</i>		за 2017 г.	338 645	-	30 941	-	(23 513)	-	-	(319 657)	-	26 416	-	-	-		
		за 2016 г.	99 293	-	250 645	-	(11 293)	-	-	-	-	338 645	-	-	-		
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510	за 2017 г.	2 076 207	(2 987)	11 641 019	-	(12 538 939)	(25)	(758)	319 657	1 497 919	(3 745)	-	-	-		
	5530	за 2016 г.	3 428 052	(4 941)	12 623 321	-	(13 730 754)	(96)	1 954	(244 316)	2 076 207	(2 987)	-	-	-		
<i>в т.ч.</i>																	
<i>покупатели</i>		за 2017 г.	224 611	(2 649)	1 111 497	-	(1 244 869)	-	1 074	-	91 239	(1 575)	-	-	-		
		за 2016 г.	333 999	(2 503)	1 551 649	-	(1 656 037)	-	(146)	(5 000)	224 611	(2 649)	-	-	-		
<i>иные выданные</i>		за 2017 г.	215 515	(35)	3 705 536	-	(3 902 725)	(25)	32	319 657	337 958	(3)	-	-	-		
		за 2016 г.	871 472	(1 863)	4 556 057	-	(4 972 663)	(35)	1 828	(239 316)	315 515	(35)	-	-	-		
<i>дольщики</i>		за 2017 г.	1 616 547	-	4 893 011	-	(5 473 258)	-	-	-	1 036 300	-	-	-	-		
		за 2016 г.	2 171 455	-	4 848 367	-	(5 403 275)	-	-	-	1 616 547	-	-	-	-		
<i>не предъявленная к оплате, неисполненная</i>		за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
		за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
<i>прочие</i>		за 2017 г.	19 534	(303)	1 930 975	-	(1 918 087)	-	(1 864)	-	32 422	(2 167)	-	-	-		
		за 2016 г.	51 126	(575)	1 667 248	-	(1 698 779)	(61)	272	-	19 534	(303)	-	-	-		
<i>и т.д.</i>																	
Итого	5500	за 2017 г.	2 419 852	(2 987)	11 671 960	-	(12 564 952)	(25)	(758)	-	1 526 835	(3 745)	-	-	-		
	5520	за 2016 г.	3 527 345	(4 941)	12 883 966	-	(13 747 047)	(96)	1 954	(244 316)	2 419 852	(2 987)	-	-	-		

3.5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.		На 31 декабря 2016 г.		На 31 декабря 2015 г.		тыс. руб.
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	
Всего	5540	3 745	-	2 986	-	4 941	-	-
<i>в т.ч. (млн)</i>								
<i>покупатели</i>		1 575	-	2 649	-	2 503	-	-
		3	-	34	-	1 863	-	-
<i>иные выданные</i>		2 167	-	303	-	575	-	-
<i>прочие</i>		-	-	-	-	-	-	-

3.5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	внесуемые			Изменения за период			переход из долго- в кредиторскую задолженность	Остаток на конец года
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по счету)		проценты, штрафы и иные санкции*	погашение	убыток			
				2	3			4	5		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2017 г.	2 680 145	1 729 642	-	-	-	-	(1 260 427)	3 149 360	
	5571	за 2016 г.	2 701 182	2 593 589	-	-	-	-	(2 614 626)	2 680 145	
в т.ч. (млн)											
средства банков		за 2017 г.	2 233 145	1 729 642	-	-	-	-	(1 260 427)	2 702 360	
долгосрочная кредиторская задолженность - всего		за 2016 г.	2 701 182	2 146 589	-	-	-	-	(2 614 626)	2 233 145	
перед поставщиками и подрядчиками		за 2017 г.	447 000	-	-	-	-	-	-	447 000	
перед покупателями и заказчиками		за 2016 г.	-	447 000	-	-	-	-	-	447 000	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2017 г.	978 516	15 336 166	-	(14 425 264)	(176)	-	-	1 889 242	
	5580	за 2016 г.	735 119	14 451 648	508	(14 208 760)	-	-	-	978 516	
в т.ч. (млн)											
поставщики и подрядчики		за 2017 г.	104 931	5 385 494	-	(5 336 172)	-	-	-	154 253	
задолженность перед персоналом организации		за 2016 г.	37 913	6 218 084	-	(6 171 066)	-	-	-	104 931	
перед персоналом организации		за 2017 г.	817	91 466	-	(91 274)	-	-	-	1 009	
задолженность перед кредитными организациями		за 2016 г.	548	64 014	-	(63 745)	-	-	-	817	
задолженность перед государственными органами		за 2017 г.	1 442	26 450	-	(26 407)	-	-	-	1 485	
задолженность перед государственными органами		за 2016 г.	1 234	17 464	-	(17 256)	-	-	-	1 442	
задолженность перед государственными органами по налогам и сборам		за 2017 г.	55 544	1 585 859	-	(1 563 515)	-	-	-	77 888	
задолженность перед государственными органами по налогам и сборам		за 2016 г.	132 935	1 432 713	441	(1 510 545)	-	-	-	55 544	
задолженность перед государственными органами по налогам и сборам		за 2017 г.	29 101	1 228 432	-	(836 641)	-	-	-	420 892	
задолженность перед государственными органами по налогам и сборам		за 2016 г.	19 858	628 976	-	(619 733)	-	-	-	29 101	
задолженность перед государственными органами по налогам и сборам		за 2017 г.	750 267	1 200 831	-	(750 267)	-	-	-	1 200 831	
задолженность перед государственными органами по налогам и сборам		за 2016 г.	500 133	500 133	-	(250 000)	-	-	-	750 267	
Итого	5550	за 2017 г.	3 658 661	17 065 808	-	(14 425 264)	(176)	-	-	5 038 602	
	5570	за 2016 г.	3 436 301	17 045 237	508	(14 208 760)	-	-	-	3 658 661	

000000

Прочие краткосрочные обязательства

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	поступление			выбыло			Остаток на конец года	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операциям) ¹			привлечение средств, штрафов и иные поступления ²	погашение	списание на финансовый результат ³		перенос из ликвидности и краткосрочной задолженности
				2	3	4					
средства депозитов		за 2017 г. ¹ за 2016 г. ²	3 351 412 3 611 296	2 972 746 2 402 558	- -	(5 646 375) (5 277 068)	- -	1 260 426 2 614 626	1 938 209 3 351 412		
Итого:	5575 5576	за 2017 г. ¹ за 2016 г. ²	3 351 412 3 611 296	2 972 746 2 402 558	- -	(5 646 375) (5 277 068)	- -	1 260 426 2 614 626	1 938 209 3 351 412		

тыс. руб.

3.5.4. Заёмные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организации в 2017 г. не привлекает заёмные средства.

3.6. Доходы и расходы

3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	Код	2017 г. ¹	2016 г.	Изменение	Комментарий к изменению
Возмещение затрат на строительство объектов ДУ	5601	4 193 574	3 619 840	573 734	
Оплата услуг застройщика по объектам ДУ	5602	1 449 721	1 653 284	- 203 563	
Реализация жилой недвижимости	5603	1 038 499	1 475 670	- 437 171	
Реализация нежилой недвижимости	5604	36 380	- 56 938	- 20 558	
Услуги по сопровождению сделки	5605	1 918	763	1 155	
Итого:	5609	6 720 092	6 809 065	- 88 973	

тыс. руб.

3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

Коммерческие расходы организации списываются в конце периода в себестоимость продаж.

Наименование показателя	Код	тыс. руб.		Изменение	Комментарий к изменению
		2017 г.	2016 г.		
Материальные затраты	5610	71 162	114 305	- 43 143	
Стоимость реализованных товаров	5611	-	6 380	- 6 380	
Расходы на оплату труда	5620	87 789	62 637	25 152	
Отчисления на социальные нужды	5630	23 986	16 849	7 137	
Амортизация	5640	4 253	1 186	3 067	
Прочие затраты	5650	5 157 355	6 512 323	- 1 354 967	
Итого по элементам	5660	5 344 545	6 713 679	- 1 369 135	
Изменение остатков (прирост (-), уменьшение (+))	5670	353 071	1 514 159	1 867 230	
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	5 697 616	5 199 520	498 096	

3.6.3. Прочие доходы

Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы

В отчетном году организация не осуществляла мероприятия природоохранного назначения

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		2017 г. ¹	2016 г. ²
Проценты к получению	5692	45 228	12 238
Арендная плата к получению		5 150	6 932
Восстановление резервов		8 737	12 898
Поступления от продажи материалов		19 426	6 361
Суммы списания кредиторской задолженности		177	42
Штрафы, пени, неустойки		1 294	1 318
Прочие поступления		3 926	2 478
		-	-
Прибыль (убыток) прошлых лет		11 379	1 678
Итого:	5690	95 317	43 945

06.05.2016

3.6.4. Прочие расходы		тыс. руб.	
Наименование показателя	Код	2017 г. 3	2016 г. 2
Стоимость прованных (спасанных) материалов		7 288	5 921
Прочие к уплате	5693	-	55 001
Штрафы, пени, неустойки		704	2 404
Сумма списания дебиторской задолженности		136	61
Наименования резервов		36 231	5 650
Изноги		17 653	12 987
По оценке банковских услуг		4 023	4 874
Убыток прошлых лет		24 766	1 474
Прочие расходы		3 296	4 954
Госпитали, судебные издержки,		21 414	21 090
Расходы по заверенным проектам		70 630	20 008
Передача зем.участков, объектов соц. и инж.инфраструктуры		5 762	-
Затраты по аренде		3 729	-
Благотворительность		20 750	25 000
Итого:	5695	216 382	157 076

Суммы списаний дебиторской задолженности учитываются за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае ликвидации юридического лица должника.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г. 4	На 31 декабря 2016 г. 2	На 31 декабря 2015 г. 5
Всего		6 052	3 623	3 695

3.7. Отложенные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Прирост	Показано	Списание или погашение сумм	Остаток от на конец года
Отложенные обязательства	5700	21 791	62 183	(42 431)	(2 499)	39 044
в т.ч.:						
резерв на предоставление отпущу отпусков	5701	3 300	9 010	(8 336)	-	3 974
резерв по неэквивалентной ссудебной доле	5704	2 622	656	(1 724)	(1 049)	505
резерв по предоставленным расходам (СМР)		15 869	52 517	(32 371)	(1 450)	34 565

3.8. Обеспечение обязательств

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря			Срок исполнения обязательств по отчету о деятельности
		2017 г. ⁴	2016 г. ³	На 31 декабря 2015 г. ⁵	
Полученные - всего	5800	10 000	10 000	-	
в т.ч. (млн)					
полученные поучительству		10 000	10 000		
полученные основные средства					
полученные материально-производственные запасы					
полученные в залог ценные бумаги					
Выданные - всего	5810	109 431	159 900	84 965	
в т.ч. (млн)					
выданные поучительству		-	-	-	
в т.ч. суррогатные:					
ПАО УБРФР док. № 2538 / от 31.07.15		-		709	
ПАО УБРФР док. № 2464 / от 14.05.15		-		11 202	
ПАО УБРФР док. № 2549 / от 24.07.15		73 054	73 054	73 054	01.06.2018
ПАО УБРФР док. № 3436 / от 27.06.2016			85 133	-	31.01.2017
ПАО УБРФР док. № 3465 / от 04.07.2016			1 371	-	31.01.2017
ПАО УБРФР док. № 3562 / от 04.08.2016			85	-	31.01.2017
ПАО УБРФР док. № 3932 / от 16.11.2016			255	-	16.06.2017
ПАО УБРФР док. № 4010 / от 30.01.2017		2 155		-	30.01.2018
ПАО УБРФР док. № 4013 / от 31.01.2017		34 188		-	31.01.2018
ПАО УБРФР док. № 4014 / от 31.01.2017		34		-	31.01.2018

3.9. Государственная помощь

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2017 г. ⁶		2016 г. ²	
		Получено	41	Получено	41
Получено бюджетных средств - всего:	5900	15	41	15	41
в т.ч.:					
по текущим расходам	5901	15	41	15	41

000004

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:

180 282 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	2017 г., тыс. руб.		2016 г., тыс. руб.	
		Разницы	Активы / обязательства	Разницы	Активы / обязательства
1	2	3	4	5	6
Постоянные налоговые разницы и ПНО (ПНА) за период	51001	(69 185)	(13 837)	(28 861)	(5 772)
Временные налогооблагаемые налоговые разницы и ОНО за период	51002	(534 725)	(106 945)	214	43
Временные вычитаемые налоговые разницы и ОНА за период	51003	624 935	124 987	(1 431)	(286)

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

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

Раскрытие отложенных налоговых активов (ОНА)

Наименование показателя, по которому	Код	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Основные средства кроме лизинга (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	4	3	-	1
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	6	13	128	75
Незавершенное производство и готовая продукция	8	6 310	7	-
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	9	434	61	482
Расходы будущих периодов	10	19	21	22
Готовая продукция, отгруженная	12	118 289		
Резерв на предстоящую оплату отпусков	15	795	660	583
ИТОГО:	51010	125 863	877	1 163

000025

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

Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНО	Код	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Основные средства кроме лизингового имущества (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	1	260	235	-
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	3	416	173	392
Доходные вложения в материальные ценности (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	4	1	1	-
Незавершённое производство и готовая продукция	5	27	44	101
Готовая продукция, отгруженная	8	106 694		
Спецодежда	9		-	3
ИТОГО:	51020	107 398	453	496

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	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Уставный капитал	51101	800 022	31 937	31 937
Чистые активы	51102	3 255 926	3 753 091	3 064 375

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, %	
			31.12.2017	
	ПАО "Группа ЛСР"	Материнская компания		100.00%
	Молчанов Андрей Юрьевич	бенефициарный владелец		60.04%

Таблица 6.1.2. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2017 г.		2016 г.	
		тыс. руб.		тыс. руб.	
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"		86 376		79 296
	ИТОГО:		86 376		79 296

Таблица 6.1.3. Распределение прибыли между акционерами (участниками)

Показатель	Связанная сторона	2017 г.		2016 г.	
		тыс. руб.		тыс. руб.	
Объявленные дивиденды (доля прибыли к распределению между контролирующими лицами)	ПАО "Группа ЛСР"		1 200 831		500 133
	ИТОГО:		1 200 831		500 133

6.2. Лица, входящие в Группу ЛСР

Предприятие входит в Группу ЛСР, объединяющую предприятия по производству строительных материалов, добыче и переработке нерудных ископаемых, оказанию механизированных услуг, девелопменту и строительству зданий.

Таблица 6.2.1. Предприятия Группы ЛСР

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

Таблица 6.2.2. Доходы от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2017 г.		2016 г.	
		тыс. руб.		тыс. руб.	
Прочие доходы	ООО "ЛСР.Недвижимость"		106		1 400
	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"		-		2 115
	АО "ЛСР. Базовые"		76		-
	ИТОГО:		182		3 515

Таблица 6.2.3. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2017 г.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	2016 г.
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	239 442		239 442	336 406
	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	3 544 712		3 544 712	3 099 020
	ООО "ЛСР.Недвижимость"	1 390		1 390	89 313
	ИТОГО:	3 785 544	0	3785544	3 524 739
Прочие расходы	ООО "ЛСР"	51		51	1
	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	1 230		1 230	428
	ООО "ЛСР.Недвижимость"	2 686			-
	ИТОГО:	3 967	0	1281	429
Показатель	Связанная сторона	31.12.2017	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2016
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	24 999	-	24 999	25 375
	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	149 444	-	149 444	141 208
	ИТОГО:	174 443	-	174 443	166 583
Прочие расходы	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	272	-	272	2 558
	ООО "ЛСР"		-	-	1
	ИТОГО:	272	-	272	2 559
Показатель	Связанная сторона	31.12.2017	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2016
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	128	-	128	38
	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	71 902	-	71 902	55 833
	ООО "ЛСР.Недвижимость"		-	-	943
	ИТОГО:	72 030	-	72 030	56 814
Прочие расходы	ООО "ЛСР"	44	-	-	-
	ИТОГО:	44	-	-	-

Таблица 6.2.6. Поручительства

Показатель	Связанная сторона	31.12.2017 тыс. руб.	31.12.2016 тыс. руб.
Поручительства выданные	ООО "ЛСР.Строительство-Урал"	109 431	159 900
	ИТОГО:	109 431	159 900

6.4. Связанные стороны через акционеров

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

6.3. Основной управленческий персонал

Под основным управленческим персоналом организации понимаются руководители (генеральный директор, иные лица, осуществляющие полномочия единоличного исполнительного органа организации), их заместители, члены коллегиального исполнительного органа, члены совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления организации, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации. Функции единоличного исполнительного органа переданы управляющей компании ООО "ЛСР" на основании договора № У-20 от 04.10.10 г.

Таблица 6.3.1. Основной управленческий персонал

№	Основной управленческий персонал	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения	12 408
	ВСЕГО:	12 408

7. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности

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

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

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

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

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

Общая информация о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержена организация

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

1. Финансовые риски:

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

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

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

2. Иные виды рисков:

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

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

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

1.1. РЫНОЧНЫЙ РИСК

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

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

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

1.2.1. Торговая дебиторская задолженность

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

Наименование показателя	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2017	на 31.12.2016
Внутренние продажи (в пределах РФ)	1 575	2 649

000029

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

В тыс.руб.	на 31.12.2017	Обесценение на 31.12.2017	на 31.12.2016	Обесценение на 31.12.2016
Непросроченная	1 523 090	-	2 416 865	-
Просроченная свыше 180 дней	3 744	3 477	2 986	2 986
	1 526 834	3 477	2 419 851	2 986

Убыток от обесценения на 31 декабря 2016 года относится к нескольким покупателям, которые не могут погасить свою задолженность, главным образом, ввиду экономической ситуации. Общество полагает, что необесцененная задолженность, просроченная более чем на 180 дней, может быть взыскана.

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

Сумма обесцененной торговой дебиторской задолженности в составе резерва по сомнительным долгам на отчетную дату 1 575 тыс. руб.

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

Наименование показателя	Изменение суммы резерва (тыс. руб.)	
	за 2017 год	за 2016 год
Баланс на начало периода	2 986	4 941
Увеличение резерва за период	7 028	1 575
Уменьшение резерва за счет списания	32	2 407
Восстановление резерва (погашение)	6 238	1 123
Баланс на конец периода	3 744	2 986

1.2.2. Финансовые вложения

Общество не осуществляет (осуществляет) вложения в котируемые на рынке ценные бумаги.

Общество контролирует кредитные риски в том числе путем проверки финансовых вложений на обесценение. Общество не считает, что кто-либо из контрагентов может не выполнить своих обязательств по выплате доходов.

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

Наименование финансового актива	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2017	на 31.12.2016
Финансовые вложения	25 000	25 000
	25 000	25 000

1.3. РИСК ЛИКВИДНОСТИ

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

Показатели финансовой отчетности Общества, наиболее подверженные изменению в результате влияния финансовых рисков. Финансовые риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности:

Финансовый риск	Показатели финансовой отчетности и характер их изменения	Вероятность наступления
Валютный риск (риск обесценения рубля РФ)	Изменение цены приобретения материалов и основных средств иностранного производства: влияние на себестоимость и чистую прибыль.	Низкая
Инфляционный риск	Изменение цены продаж продукции Общества и стоимости производства: влияние на выручку, себестоимость и чистую прибыль.	Низкая
Риск роста	Рост расходов на обслуживание заемных средств: влияние на чистую	Низкая

2.1. ПРАВОВЫЕ РИСКИ

2.1.1. Риски, связанные с изменением законодательства

• с изменением налогового законодательства:

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

На дату окончания 2017 г. основная деятельность Общества не подлежит лицензированию. Общество не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).

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

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

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

2.1.2. Риски, связанные с деятельностью Общества

• с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество:

По состоянию на 31.12.2017 Общество не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на его финансово-хозяйственную деятельность.

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

Общая сумма обязательств Общества из предоставленного им обеспечения, с учетом ограниченной ответственности Общества по таким обязательствам третьих лиц, определяемым исходя из условий обеспечения и фактического остатка задолженности по обязательствам третьих лиц, составляет 109 431 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2017 г. По мнению Общества, реализация риска ответственности Общества по данным обязательствам не окажет существенного влияния на финансово-хозяйственную деятельность Общества. Общество расценивает риск возможной ответственности по долгам третьих лиц как минимальный.

2.2. Страновые и региональные риски

Общество ведет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

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

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

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

2.3. Репутационные риски

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

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

8. События после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности, которые оказывают или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты хозяйственной деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2017 год отсутствуют.

9. Информация по прекращаемой деятельности

У Общества отсутствует прекращаемая деятельность

10. Условные обязательства и условные активы

В деятельности общества не возникли условные обязательства и условные активы.

11. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

Сумма обязательств по оплате кредиторской задолженности, возникшей по договору купли-продажи недвижимого имущества от 15.02.2016 б/н, по состоянию на 31.12.2016 является долгосрочной и перенесена по графе "На 31 декабря 2016 года" из подстроки 15201 "поставщики и подрядчики" строки " 1520 "Кредиторская задолженность" раздела V "Краткосрочные обязательства" в подстроку 14502 "поставщики и подрядчики" строки 1450 "Прочие обязательства" раздела IV "Долгосрочные обязательства" бухгалтерского баланса.

Информация в отношении корректировки приведена в таблице ниже :

№ п/п	Показатель строки (подстроки)	Графа "На 31 декабря 2016 г." бухгалтерского баланса на 31.12.2016	корректировка, тыс. руб.	Графа "На 31 декабря 2016 г." бухгалтерского баланса на 31.12.2017
1	подстрока 14502 "поставщики и подрядчики" строки 1450 "Прочие обязательства"	---	447 000	447 000
2	подстрока 15201 "поставщики и подрядчики" строки " 1520 "Кредиторская задолженность"	551 931	-447 000	104 931

12. Изменение оценочных значений и обязательств

В отчетном году изменений оценочных значений, влияющих на бухгалтерскую отчетность на будущие периоды не было

Изменение резерва по сомнительным долгам составило: 758 тыс. руб.

Изменение резерва предстоящих расходов по оплате отпусков составило: 674 тыс. руб.

Изменение резерва предстоящих расходов СМР составило: (18 696,3) тыс. руб.

13. Участие в совместной деятельности

В отчётном году Организация не участвовала в совместной деятельности.

Руководитель

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



(подпись)



Крицкий В.П.
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БУ и НУ
направления "Девелопмент" ДУиО
по доверенности № 66/130-н/66-2018-1-166 от 23.01.2018 г.,
выд. АО "ЛСР. Недвижимость-Урал"



(подпись)

Шерстобоева В.М.
(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела
бухгалтерского учёта и отчётности



(подпись)

Довженко Ю.В.
(расшифровка подписи)

"15" марта 2018 г.

Прошито и пронумеровано 33

Инициалы ИИ лист 2
29.03.2018
(дата и подпись)

