

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о годовой бухгалтерской отчетности
акционерного общества «ЛСР. Недвижимость-М»
за 2016 год**

Акционерам акционерного общества «ЛСР. Недвижимость-М»

Аудируемое лицо:

Акционерное общество «ЛСР. Недвижимость-М»,
ОГРН 1027739061844,
115280, Москва, улица Автозаводская, дом 22, помещение 336.

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-сервис СПб»,
ОГРН 1147847556592,
190031, Санкт-Петербург, улица Казанская, дом 44, помещение 9Н,
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,
ОРНЗ 11606064748.

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества «ЛСР. Недвижимость-М», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2016 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 2016 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

**Ответственность аудируемого лица
за годовую бухгалтерскую отчетность**

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности годовой бухгалтерской отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в годовой бухгалтерской отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность годовой бухгалтерской

отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности годовой бухгалтерской отчетности.

Мнение

По нашему мнению, годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение акционерного общества «ЛСР. Недвижимость-М» по состоянию на 31 декабря 2016 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности.

Генеральный директор ООО «Аудит-сервис СПб»



В.В. Седова

«24 » марта 2017 года

000002

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2016 г.

Организация:

Акционерное общество "ЛСР. Недвижимость-М"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Строительство

Организационно-правовая форма/форма собственности

АО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

Местонахождение (адрес) 115280, г. Москва, ул. Автозаводская, д. 22, пом. 336

Форма по ОКУД

КОДЫ

0710001

Дата (число, месяц, год)

31 | 12 | 2016

по ОКПО

56736380

ИНН

7709346940

по ОКВЭД

41.20

по ОКОПФ/ОКФС

12267/16

по ОКЕИ

384

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2016	На 31 декабря 2015	На 31 декабря 2014
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5100	Нематериальные активы	1110	6 309	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200, 5240	Основные средства	1150	70 260	66 383	34 595
5240	в т.ч. незавершенное строительство	11501	90	20 301	-
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 176 014	1 041 157	187 262
5240	в т.ч. незавершенное строительство	11601	1 035 997	896 668	187 262
5301	Финансовые вложения	1170	29 687 900	28 800 264	28 009 212
51010	Отложенные налоговые активы	1180	148 651	11 609	46 384
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	4 899	7 148	178
	в т.ч. долгосрочные расходы будущих периодов	11901	3 535	4 719	132
	Итого по разделу I	1100	31 094 033	29 926 561	28 277 631
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	1200			
5400	Запасы, в том числе:	1210	35 303 691	22 843 299	21 464 352
	сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	4 193	1 065	714
	затраты в незавершенном производстве	12102	15 460 334	13 371 598	8 627 843
	в том числе по объектам долевого строительства	121021	13 800 872	11 609 924	7 527 417
	из них: г. Москва	1210211	12 531 453	6 626 092	3 829 880
	Московской области	1210212	1 269 419	4 983 832	3 697 537
	земельные участки под застройку	12103	4 720 479	4 519 482	4 529 188
	готовая продукция и товары для перепродажи	12104	15 118 470	4 950 871	8 306 024
	расходы будущих периодов	12105	215	283	583
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	261	419	-
5501, 5510	Дебиторская задолженность в т.ч.	1230	8 417 959	16 723 502	17 618 017
	долгосрочная задолженность покупателей	12301	688	461 244	9 230 873
	краткосрочная задолженность покупателей	12302	1 158 704	1 206 904	1 193 323
	краткосрочные авансы, выданные поставщикам	12303	1 872 500	10 755 275	2 786 511
	задолженность дольщиков по договорам долевого участия	12304	3 889 306	2 450 677	4 030 531
	в т.ч. г. Москва	123041	3 690 954	1 676 604	2 316 625
	в т.ч. Московская область	123042	198 353	774 073	1 713 906
	прочая краткосрочная задолженность	12305	1 496 761	1 849 402	376 779
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	681 971	1 179 866	239 657
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 450 555	3 939 962	2 054 515
5470	Прочие оборотные активы	1260	-	22	-
	Итого по разделу II	1200	49 854 437	44 687 070	41 376 541
	БАЛАНС	1600	80 948 470	74 613 631	69 654 172

000003

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2016	На 31 декабря 2015	На 31 декабря 2014
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	585	585	385
	Акции нового выпуска, размещенные по подписке	1311	-	-	200
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	5 099 425	5 099 425	5 099 425
	Резервный капитал, в т.ч.	1360	29	29	29
	резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	13601	29	29	29
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 361 561)	1 117 548	33 940
	Итого по разделу III	1300	3 738 478	6 217 587	5 133 979
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ обязательства:				
5592, 5591	Заемные средства в т.ч.	1410	16 460 000	955 913	450 000
5592	банковские кредиты	14101	10 000 000	-	-
5591	займы	14102	6 460 000	955 913	450 000
51020	Отложенные налоговые обязательства	1420	25 060	20 387	5 909
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства, в т.ч.	1450	27 070 092	36 582 690	39 866 867
	средства дольщиков	14501	10 280 580	14 973 115	14 475 343
	в т.ч.г.Москва	145011	10 280 580	14 925 539	10 701 273
	в т.ч. Московская область	145012	-	-	3 774 070
	средства инвесторов	14502	1 033 857	3 609 575	4 391 524
	задолженность по оплате финансового вложения	14503	15 200 000	18 000 000	21 000 000
	прочие кредиторы	14504	555 655	-	-
	Итого по разделу IV	1400	43 555 152	37 558 990	40 322 776
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ обязательства				
5592	Заемные средства	1510	2 062 376	14 415 382	7 604 619
5592	банковские кредиты	15101	2 000 000	-	-
5591	займы	15102	-	14 329 591	7 537 389
5499	задолженность по процентам по кредитам и займам	15103	62 376	85 791	67 230
5551, 5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	5 842 596	5 310 280	4 513 278
	поставщики и подрядчики	15201	1 222 842	997 032	753 579
	задолженность перед государственными внебюджетными фондами	15202	-	429	1
	задолженность по налогам и сборам	15203	31 078	36 875	17 343
	авансы полученные	15204	86 836	100 777	15 794
	задолженность перед заказчиками по договорам строительного подряда	15205	-	-	1 994
	задолженность по оплате финансового вложения	15206	2 800 000	3 000 000	3 000 000
	прочие кредиторы	15207	1 701 840	1 175 167	724 567
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства	1540	1 328 692	744 905	1 476 669
	в т.ч. резерв предстоящей оплаты отпусков	15401	13 232	8 384	8 472
	в т.ч. резерв предвиденных расходов на строительство	15402	1 315 460	736 521	1 468 197
5575	Прочие обязательства	1550	24 421 176	10 366 487	10 602 851
	в т.ч. средства дольщиков	15501	24 420 675	10 366 487	10 602 851
	в т.ч.г.Москва	155011	21 311 554	-	-
	в т.ч. Московская область	155012	3 109 121	10 366 487	10 602 851
	в т.ч. средства инвесторов	15502	501	-	-
	Итого по разделу V	1500	33 654 840	30 837 054	24 197 417
	БАЛАНС	1700	80 948 470	74 613 631	69 654 172

Руководитель

(подпись)

по доверенности № 80-2512 от 12.12.2016, выданной АО "ЛСР. Недвижимость-М"

20 марта 2017 г.

Руководитель группы "Девелопмент" отдела БУиО ДУиО

Романов И.Л.

Начальник отдела БУиО ДУиО

(подпись)

по доверенности № 40 от 12.12.2016, выданной АО "ЛСР. Недвижимость-М"

Австрикова Н.М.

000004

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за **Январь - Декабрь** **2016 г.**

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид деятельности: Строительство

Организационно-правовая форма/форма собственности:

Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

КОДЫ

0710002

31 | 12 | 2016

56736380

7709346940

41.20

12267/16

384

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За Январь - Декабрь 2016	За Январь - Декабрь 2015
5609	Выручка	2110	9 325 796	10 426 382
5600	Себестоимость продаж	2120	(8 650 112)	(8 336 735)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	675 684	2 089 647
5600	Коммерческие расходы	2210	(24 730)	(4 759)
5600	Управленческие расходы	2220	(22 658)	(1 003)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	628 296	2 083 885
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5692	Проценты к получению	2320	108 981	81 694
5693	Проценты к уплате	2330	(1 391 300)	(696 344)
5690	Прочие доходы	2340	174 327	99 436
5695	Прочие расходы	2350	(2 105 556)	(194 924)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(2 585 252)	1 373 747
	Текущий налог на прибыль	2410	-	(239 553)
	<i>в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)</i>	2421	(384 681)	(14 057)
51020	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(4 673)	(14 478)
51010	Изменение отложенных налоговых активов	2450	137 042	(34 776)
	Прочее, в т.ч.	2460	(26 725)	(1 332)
	<i>налог на прибыль по исправительным декларациям прошлых лет</i>		(19 485)	-
	<i>финансовые санкции</i>		(7 240)	(1 332)
	<i>списание ОНА, ОНО</i>		-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(2 479 608)	1 083 608
	СПРАВОЧНО			
5200	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода ⁶	2500	(2 479 608)	1 083 608
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(42)	19
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

по доверенности № 80-2512 от 12.12.2016, выданной АО

"ЛСР. Недвижимость-М"

20 марта 2017 г.

Романов И.Л. Начальник отдела БУиО ДУиО

Руководитель группы "Девелопмент" отдела БУиО ДУиО

(подпись)

по доверенности № 40 от 12.12.2016, выданной АО

"ЛСР. Недвижимость-М"

Ладыгина Н.В.

Австрикова Н.М.

000005

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь - Декабрь 2016 г.

Форма по ОКУД 0710003

Дата (число, месяц, год) 31 | 12 | 2016

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

по ОКПО 56736380

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН 7709346940

Вид экономической

деятельности:

Строительство

по ОКВЭД 41.20

Организационно-правовая форма/форма собственности:

АО / частная

по ОКОПФ/ОКФС 12267/16

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКЕИ 384

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2014г.	3100	585	-	5 099 425	29	33 940	5 133 979
За 2015 г.							
Увеличение капитала - всего:	3120	-	-	-	-	1 083 608	1 083 608
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	1 083 608	1 083 608
переоценка имущества	3212	x	x		x		-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
убыток	3221	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3222	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно	3223	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2015г.	3200	585	-	5 099 425	29	1 117 548	6 217 587
За 2016 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	499	499
чистая прибыль	3311	x	x	x	x		-
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	499	499
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличения номинальной стоимости	3315	-	x	-	x	-	x
реорганизации юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(2 479 608)	(2 479 608)
убыток	3321	x	x	x	x	(2 479 608)	(2 479 608)
переоценка имущества	3322	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшения количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизации юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2016г.	3300	585	-	5 099 425	29	(1 361 561)	3 738 478

000006

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

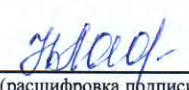
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	Изменение капитала за 2015 г.		На 31 декабря 2015 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					-
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:		-	-	-	-
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением 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.3

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Чистые активы	3600	3 738 478	6 217 587	5 133 979

Руководитель  Романов И.Л.
(подпись) (расшифровка подписи)
по доверенности № 80-2512 от 12.12.2016, выданной АО "ЛСР. Недвижимость-М"

Начальник отдела БУиО ДУиО  Ладыгина Н.В.
(подпись) (расшифровка подписи)
по доверенности № 40 от 12.12.2016, выданной АО "ЛСР. Недвижимость-М"

20 марта 2017 г.

Руководитель группы "Девелопмент" отдела БУиО ДУиО

 Австрикова Н.М.

000007

Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2016 г.

Организация **Акционерное общество "ЛСР. Недвижимость-М"**
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности **Строительство**
 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 2016
56736380
7709346940
41.20
12267/16
384

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016г.	За Январь - Декабрь 2015г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	15 170 053	14 507 366
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	15 000 160	14 421 806
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	84 743	23 963
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	прочие поступления	4119	85 150	61 597
	Платежи - всего	4120	(13 485 804)	(14 766 897)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(9 932 855)	(11 681 617)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(266 258)	(249 264)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(1 326 299)	(682 724)
	в том числе основной организации	41231	(497 089)	(679 330)
	налога на прибыль организаций	4124	(42 864)	(209 637)
	налог на добавленную стоимость	4126	(1 501 547)	(1 565 210)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(61 631)	(57 501)
	прочие платежи	4129	(354 350)	(320 944)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	1 684 249	(259 531)
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления – всего	4210	204 952	760 242
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	132 478	15 231
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	от процентов по долговым финансовым вложениям	4214	69 424	80 736
	от возврата предоставленных займов	4215	3 050	664 275
	от дивидендов и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4216	-	-
	от погашения депозитов, сроком более 90 дней	4217	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи – всего	4220	(3 553 104)	(5 913 379)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(144 396)	(446 927)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(2 935 456)	(3 800 005)
	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	(18 047)	(72 057)
	предоставление займов другим лицам	4225	(455 205)	(1 594 390)
	в том числе дочерней организации	42252	-	(1 304 180)
	на депозиты, сроков более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 348 152)	(5 153 137)

000008

	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016г.	За Январь - Декабрь 2015г.
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления – всего	4310	19 960 000	11 465 276
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	19 960 000	11 465 276
	в том числе основной организации	43111	6 460 000	11 454 126
	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	(16 785 504)	(4 167 161)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг	4323	-	-
	на возврат кредитов и займов	4324	(16 785 504)	(4 167 161)
	в том числе основной организации	43241	(15 285 504)	(4 167 161)
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 174 496	7 298 115
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 510 593	1 885 447
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 939 962	2 054 515
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	5 450 555	3 939 962
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Романов И.Л.

Начальник отдела БУиО ДУиО

Ладыгина Н.В.

(подпись) (расшифровка подписи)

(подпись) (расшифровка подписи)

по Доверенности № 80-2512 от 12.12.2016, выданной АО
"ЛСР. Недвижимость-М"

по доверенности № 40 от 12.12.2016, выданной АО
"ЛСР. Недвижимость-М"

20 марта 2017 г.

Руководитель группы "Девелопмент" отдела БУиО ДУиО

Австрикова Н.М.

0000009

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

Акционерное общество "ЛСР. Недвижимость-М"

За Январь-Декабрь 2016г.

1. Общие вопросы

Место нахождения общества: Российская Федерация, г.Москва
Адрес юридического лица: 115280, г.Москва, ул. Автозаводская, д.22, пом. 336
Уставный капитал общества составляет: **585** тыс. руб.
и состоит из: 58500 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 10 рублей каждая.
Основной вид деятельности: Строительство
В 2016 году Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

Организация является членом следующих саморегулируемых организаций:

Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация "Межрегиональное объединение строителей", г.Москва, ул. Тарусская, д.10, Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций: СРО-С-002-18032009.

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации. Некоммерческое Партнерство Межрегиональный Союз Проектировщиков, 127083, Москва, ул. Мишина, д.56, стр.2, регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-030-28092009.

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания Региональное Объединение Специалистов в области инженерных изысканий "Ассоциация ОборонСтройИзыскания", 109428, г. Москва, 2-я Институтская ул., д.6, регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-И-031-20122011.

В 2016 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»)

В период с 01.01.16 до 31.03.16 управление осуществлял
по доверенности №40-62 от 18.01.16 выд. АО "ЛСР. Недвижимость-М"

Забелин В.В.

С 01.04.2016г по 11.12.2016г управление осуществлял
по доверенности № 10-575 от 01.04.16, выд. АО "ЛСР. Недвижимость-М"

Лухуташвили Г.Г.

С 12.12.2016г управление осуществлял

Романов И.Л.

по доверенности № 80-2512 от 12.12.2016, выданной АО "ЛСР. Недвижимость-М"

У организации есть обособленные подразделения:

Таблица 2. Филиалы, представительства и обособленные подразделения

№ п/п	Наименование	Адрес	Дата открытия	Дата закрытия
1	офис продаж /ОП Заречье	Московская область, Одинцовский район, Заречье рп, ул. Весенняя, д.1, к.3, пом XXV	01.06.2014	
2	офис продаж/ Домодедово	Московская обл, г. Домодедово, мкр. Западный	31.10.2014	
3	офис продаж/ Донской олимп	г.Москва, ул. Серпуховский вал, вл. 19, 21	31.10.2014	
4	офис продаж/ ОП Нахабино	Московская обл, г. Истринский р-он, д. Чёрная, ул. Московская, стр. 1, пом. 4, 5	31.10.2014	
5	ОП ЗИЛ	г.Москва, ул. Автозаводская 23, кор.86	01.04.2015	
6	ОП Садовническая	г.Москва, ул.Садовническая д.11, 7	01.06.2015	
7	ОП Лучи	г.Москва, ул. Производственная д.6	01.02.2016	

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:

202

человек.

Численность работающих на 31 декабря года:

307

человек.

000010

2. Финансовые показатели деятельности

Таблица 3. Финансовые показатели деятельности организации

Формула расчёта	На конец года (за отчётный год)	На начало года (за предшеств. год)	Рекомендуемые значения	Примечания
Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)				
капитал и резервы (стр.1300)/ валюта баланса (стр.1700)	0,05	0,08	0,5 - 0,7	Коэффициент концентрации собственного капитала характеризует долю собственности владельцев предприятия в общей сумме авансированных средств. Низкое значение коэффициента связано с привлечением займов для осуществления крупных проектов, запущенных в производство в 2014 - 2016 гг.
Коэффициент финансовой зависимости				
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	21,65	12,00	1,4 - 2,0	Коэффициент финансовой зависимости показывает зависимость предприятия от привлеченных средств. За 2016 год коэффициент повысился, за счет увеличения использования займов и кредитов для реализации проектов по сравнению с 2015 г.
Коэффициент соотношения заемных и собственных средств				
обязательства (стр.1400 + стр.1500)/ капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	20,65	11,00	0,7 - 1,0	Коэффициент соотношения заемных и собственных средств показывает, сколько обязательств приходится на рубль собственного капитала. Высокое значение коэффициента говорит об активном привлечении займов в связи с расширением производства и началом новых проектов.
Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)				
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	1,48	1,45	1,0 - 2,0	Коэффициент текущей ликвидности характеризует способность предприятия погашать краткосрочные обязательства. В 2016 году незначительное повышение коэффициента произошло за счет улучшения соотношения кредиторской и дебиторской задолженности. Коэффициент находится в пределах рекомендуемых значений.
Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности				
(краткосрочная ДЗ из стр.1230 +фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,32	0,61	0,5 - 1,0	Коэффициент быстрой ликвидности уменьшился по сравнению с 2015г и стал ниже рекомендуемых значений, что связано с уменьшением дебиторской задолженности.
Коэффициент абсолютной ликвидности				
(краткосрочные фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,18	0,17	0,1 - 0,3	Коэффициент абсолютной ликвидности практически не изменился и находится на рекомендуемом уровне, что свидетельствует о достаточном соотношения денежных средств и краткосрочных обязательств.
Коэффициент рентабельности основной деятельности				
прибыль от продаж стр.2200 / (затраты стр.2120 +стр.2210 +стр.2220 ОФР)	0,07	0,25	0 - 0,30	Коэффициент рентабельности основной деятельности характеризует эффективность использования ресурсов. Коэффициент находится в пределах рекомендованных значений, что свидетельствует о стабильной доходности.
Коэффициент устойчивости экономического роста				
чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал стр.1300 Баланс	-0,36	0,18	0,4 - 0,6	Коэффициент устойчивости экономического роста показывает какими темпами увеличивается собственный капитал за счет финансово-хозяйственной деятельности, а не за счет привлечения дополнительного капитала. В 2016г привлекались значительные суммы заемных средств для выполнения нескольких крупных проектов, что и привело к снижению коэффициента.

000011

3. Бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет организации осуществляется:

централизованной бухгалтерской службой на договорных началах. Договор управления № У-12 от 29.06.2007 с ООО "ЛСР.Управляющая компания".

Инвентаризация готовой продукции, товаров на продажу, незавершенного производства, основных средств, арендованных ОС числящихся за балансом проведена перед составлением годовой бухгалтерской отчетности по состоянию на 31.10.2016. Инвентаризация прочего имущества и обязательств проведена на - 31.12.2016.

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 и движение нематериальных активов

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

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец года		накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убытки от обесценения	поступило	выбыло		убыток от обесценения (-)	переоценка					
						первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация				
Нематериальные активы - всего	5100	за 2016 г. ¹	-	(-)	6 334	(-)	-	(25)	-	-	6 334	(25)		
	5110	за 2015 г. ²	251	(251)	-	(-)	-	(-)	-	-	251	(251)		
в т.ч. (вид НМА):														
товарные знаки		за 2016 г. ¹	-	(-)	1 469	(-)	-	(-)	-	-	1 469	(-)		
		за 2015 г. ²	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	(-)		
Исключительные права на рекламную продукцию		за 2016 г. ¹	-	(-)	4 865	(-)	-	(25)	-	-	4 865	(25)		
		за 2015 г. ²	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	(-)		

3.1.2. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г. ⁴	На 31 декабря 2015 г. ²	На 31 декабря 2014 г. ⁵
Всего	5130	-	-	251
в т.ч. (вид НМА):				
прочие (сайт Grinvald.ru)		-	-	251

3.1.3. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец года
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве НМА или НИОКР	
незаконченные операции по приобретению НМА - всего	5180	за 2016 г. ¹	2 429	405	(-)	(1 470)	1 364
	5190	за 2015 г. ²	46	2 383	(-)	(-)	2 429
в т.ч.:							
товарные знаки		за 2016 г. ¹	2 429	405	(-)	(1 470)	1 364
		за 2015 г. ²	46	2 383	(-)	(-)	2 429

3.1.4. Нематериальные активы, полученные в пользование

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г. ⁴	На 31 декабря 2015 г. ²	На 31 декабря 2014 г. ⁵
Нематериальные активы, полученные в пользование	5195	90 068	47 272	30 145
в т.ч. (вид НМА):				
товарные знаки		84 600	42 000	29 400

000013

3.2. Основные средства

Организация определяет срок полезного использования объектов основных средств на основании классификации основных средств, установленной постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. № 1. Организация применяет линейный способ начисления амортизации объектов основных средств в бухгалтерском 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	поступило	выбыло объектов		начислено амортизации ⁶	переоценка		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶
						первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2016 г. ¹	62 738	(16 656)	45 735	(10 111)	5 022	(16 558)	-	-	98 362	(28 192)
	5210	за 2015 г. ²	45 795	(11 200)	18 125	(1 182)	951	(6 407)	-	-	62 738	(16 656)
в т.ч. (по группам):												
Здания и сооружения		за 2016 г. ¹	28 130	(4 144)	28 518	(7 719)	2 761	(5 641)	-	-	48 929	(7 024)
		за 2015 г. ²	28 130	(2 742)	-	-	-	(1 402)	-	-	28 130	(4 144)
Машины и оборудование		за 2016 г. ¹	4 248	(1 263)	5 263	(176)	144	(1 178)	-	-	9 335	(2 297)
		за 2015 г. ²	2 320	(931)	2 048	(120)	120	(452)	-	-	4 248	(1 263)
Транспортные средства		за 2015 г. ²	5 365	(2 610)	2 517	-	-	(2 545)	-	-	7 882	(5 155)
Прочие		за 2016 г. ¹	4 877	(1 405)	1 120	(632)	400	(1 605)	-	-	5 365	(2 610)
		за 2016 г. ¹	24 995	(8 639)	9 437	(2 216)	2 117	(7 194)	-	-	32 216	(13 716)
		за 2015 г. ²	10 468	(6 122)	14 957	(430)	431	(2 948)	-	-	24 995	(8 639)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2016 г. ¹	146 725	(2 236)	-	-	-	(4 472)	-	-	146 725	(6 708)
	5230	за 2015 г. ²	-	-	146 725	-	-	(2 236)	-	-	146 725	(2 236)
в т.ч. (по группам):												
Земля, здания и сооружения		за 2016 г. ¹	146 725	(2 236)	-	-	-	(4 472)	-	-	146 725	(6 708)
		за 2015 г. ²	-	-	146 725	-	-	(2 236)	-	-	146 725	(2 236)

3.2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец года	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 в т.ч.:	5240	за 2016 г. ¹	916 969	164 852	-)	(45 734)	1 036 087	
	5250	за 2015 г. ²	187 262	1 044 547	(14 392)	(300 448)	916 969	
Здания и сооружения		за 2016 г. ¹	916 969	150 350	-)	(31 232)	1 036 087	
		за 2015 г. ²	187 262	1 026 422	(14 392)	(282 323)	916 969	

В составе незавершенных капитальных вложений в размере 1035997 тыс. руб. учитывается объект «Гимназия МЭШ», разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получен 29.01.2016 г. за № RU50-19-3969-2016. Сторонами не подписан акт по итогам реализации Инвестиционного проекта по договору № МЭШ-1/2014 от 26.12.2013 г., имущественные права на объект Сторонами не зарегистрированы.

0000014

3.2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации тыс. руб.

Наименование показателя	Код	2016 г.	2015 г. ²	тыс. руб.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	480	
в т.ч.				
Рекламные конструкции		-	480	

3.2.4. Иное использование основных средств тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г. ⁴	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г. ⁵
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	146 725	146 725	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	6 069 832	9 852 650	9 384 660

3.2.5. Прочие внеоборотные активы тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г. ⁴	На 31 декабря 2015 г. ²	На 31 декабря 2014 г. ⁵
Прочие активы по стр.1190 Баланса, всего:	5295	4 899	7 148	178
в т.ч.				
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств		1 364	2 428	46
Прочее		3 535	4 720	132

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.

000015

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		накопленная корректировка ⁷	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка ⁷	поступило	выбыло (погашено)		накопленная корректировка ⁷	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)		первоначальная стоимость
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка ⁷					
Долгосрочные - всего	5301	за 2016 г. ¹	28 800 264	(-)	887 636	(-)	-	-	-	29 687 900	(-)	
в т.ч.: (группа, вид)	5311	за 2015 г. ²	28 009 212	(-)	800 264	(9 212)	-	-	-	28 800 264	(-)	
Доли участия в Уставном капитале		за 2016 г. ¹	28 800 264	(-)	887 636	(-)	-	-	-	29 687 900	(-)	
Прочие (вклады в простое товарищество)		за 2015 г. ²	28 000 000	(-)	800 264	(-)	-	-	-	28 800 264	(-)	
		за 2016 г. ¹	-	(-)	-	(-)	-	-	-	-	(-)	
Краткосрочные - всего	5305	за 2016 г. ¹	1 179 866	(-)	945 205	(1 443 100)	-	-	-	681 971	(-)	
	5315	за 2015 г. ²	239 657	(-)	1 604 484	(664 275)	-	-	-	1 179 866	(-)	
в т.ч.: (группа, вид)		за 2016 г. ¹	1 169 772	(-)	945 205	(1 443 100)	-	-	-	671 877	(-)	
Предоставленные займы процентные		за 2015 г. ²	239 657	(-)	1 594 390	(664 275)	-	-	-	1 169 772	(-)	
		за 2016 г. ¹	10 094	(-)	-	(-)	-	-	-	10 094	(-)	
Прочие (вклады в простое товарищество)		за 2015 г. ²	-	(-)	10 094	(-)	-	-	-	10 094	(-)	
		за 2016 г. ¹	29 980 130	(-)	1 832 841	(1 443 100)	-	-	-	30 369 871	(-)	
Финансовых вложений - итого	5310	за 2015 г. ²	28 248 869	(-)	2 404 748	(673 487)	-	-	-	29 980 130	(-)	

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 2016 г. ⁴		На 31 декабря 2015 г.		На 31 декабря 2014 г. ⁵	
		тыс. руб.		тыс. руб.		тыс. руб.	
Краткосрочные депозиты	5335	-		-		1 913 500	

3.3.3. В пользу организации открыты аккредитивы

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Получены аккредитивы	Получены денежные средства	Отозваны аккредитивы	Остаток от на конец года	В т.ч. выполнены обязательства	Примечания (*)
Общая сумма:		420 961	7 539 091	(7 331 781)	474 165	551 218	-	
в т.ч.:					(77 053)			
по договорам долевого участия		420 961	7 539 091	(7 331 781)		551 218	-	

(*) причины поступления денежных средств по аккредитивам, обязательства по которым исполнены

000016

3.4. Запасы

Организация использует следующие способы оценки материально-производственных запасов по их группам (видам):

товары отгруженные отражаются в бухгалтерской отчётности по фактической полной себестоимости;

товары, приобретенные для реализации в розницу, оцениваются по стоимости приобретения;

оценка материалов при выбытии производится по средней себестоимости;

оценка товаров при реализации и ином выбытии производится по средней себестоимости, за исключением объектов недвижимости, оцениваемых при выбытии по себестоимости каждой единицы

3.4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец года		тыс. руб.
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления (минус возврат) и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость		
					себестоимость и ст-ть ВНА	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	за 2016 г. ¹	22 843 299	(-)	32 852 996	(18 571 868)	-	(1 820 736)	х	37 124 427	(1 820 736)	
	за 2015 г. ²	21 464 352	(-)	14 461 372	(13 082 425)	-	(-)	х	22 843 299	(-)	
	в т.ч.: (группа, вид)										
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2016 г. ¹	1 065	(-)	26 166	(22 555)	-	(-)	(483)	4 193	(-)	
	за 2015 г. ²	714	(-)	24 396	(24 045)	-	(-)	-	1 065	(-)	
затраты в незавершенном производстве	за 2016 г. ¹	13 371 598	(-)	23 946 308	(9 998 326)	-	(-)	(11 859 246)	15 460 334	(-)	
	за 2015 г. ²	8 627 843	(-)	13 174 799	(3 428 524)	-	(-)	(5 002 520)	13 371 598	(-)	
земельные участки под застройку	за 2016 г. ¹	4 519 482	(-)	8 880 151	(202 792)	-	(-)	(8 476 362)	4 720 479	(-)	
	за 2015 г. ²	4 529 188	(-)	1 259 444	(634 838)	-	(-)	(634 312)	4 519 482	(-)	
готовая продукция и товары для перепродажи	за 2016 г. ¹	4 950 871	(-)	-	(8 347 756)	-	(1 820 736)	20 336 091	16 939 206	(1 820 736)	
	за 2015 г. ²	8 306 024	(-)	2 144	(8 994 129)	-	(-)	5 636 832	4 950 871	(-)	
расходы будущих периодов	за 2016 г. ¹	283	(-)	371	(439)	-	(-)	-	215	(-)	
	за 2015 г. ²	583	(-)	589	(889)	-	(-)	-	283	(-)	

3.4.2. Запасы, учтенные за балансом

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г. ⁴	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г. ⁵	тыс. руб.
Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение	5450	20	291	291	
Товарно-материальные ценности, принятые в переработку		153 831	-	-	

3.4.4. Прочие оборотные активы

В настоящем разделе раскрывается состав строки 1260 «Прочие оборотные активы» формы 1 «Бухгалтерский баланс».

Раскрывается стоимость объектов (групп объектов), составляющая не менее 5% суммы по указанной строке.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г. ⁴	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г. ⁵	тыс. руб.
Прочие оборотные активы	5470	-	22	-	
в т.ч. существенные: (группа, вид)					
Недостачи и потери от порчи ценностей		-	22	-	

0000017

3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, займы и средства
3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец года	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке операции) ³	присчитанные проценты, штрафы и иные начисления ⁸	погашение	списание на финансовый результат ⁸	восстановление резерва	перевод из долго в краткосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего:	5501	за 2016 г. ¹	461 244	(-)	688	-	(461 244)	(-)	-	(-)	688	(-)
в т.ч. (вид)	5521	за 2015 г. ²	2 231 373	(-)	-	-	(1 131 944)	(-)	-	(638 185)	461 244	(-)
авансы выданные		за 2016 г. ¹	461 244	(-)	688	-	(461 244)	(-)	-	(-)	688	(-)
		за 2015 г. ²	2 231 373	(-)	-	-	(1 131 944)	(-)	-	(638 185)	461 244	(-)
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510	за 2016 г. ¹	16 310 302	(48 044)	58 007 329	-	(65 806 815)	(17 585)	(27 916)	(-)	8 493 231	(75 960)
в т.ч.	5530	за 2015 г. ²	8 423 631	(36 487)	28 699 734	-	(28 450 748)	(-)	(11 557)	7 637 685	16 310 302	(48 044)
покупатели		за 2016 г. ¹	1 206 954	(50)	1 035 618	-	(1 065 914)	(-)	(17 904)	(-)	1 176 658	(17 954)
		за 2015 г. ²	1 193 363	(40)	991 754	-	(978 163)	(-)	(10)	(-)	1 206 954	(50)
авансы выданные		за 2016 г. ¹	10 798 987	(43 712)	10 671 158	-	(19 537 858)	(17 585)	1 510	(-)	1 914 702	(42 202)
		за 2015 г. ²	2 818 704	(32 193)	7 298 302	-	(6 955 704)	(-)	(11 519)	7 637 685	10 798 987	(43 712)
задолженность должников		за 2016 г. ¹	2 450 677	(-)	26 875 035	-	(25 436 406)	(-)	-	(-)	3 889 306	(-)
		за 2015 г. ²	4 030 531	(-)	11 505 490	-	(13 085 344)	(-)	-	(-)	2 450 677	(-)
прочие		за 2016 г. ¹	1 853 684	(4 282)	19 425 518	-	(19 766 637)	(-)	(11 522)	(-)	1 512 565	(15 804)
		за 2015 г. ²	381 033	(4 254)	8 904 188	-	(7 431 537)	(-)	(28)	(-)	1 853 684	(4 282)
Итого	5500	за 2016 г. ¹	16 771 546	(48 044)	58 008 017	-	(66 268 059)	(17 585)	(27 916)	(-)	8 493 919	(75 960)
	5520	за 2015 г. ²	10 655 004	(36 487)	28 699 734	-	(29 582 692)	(-)	(11 557)	6 999 500	16 771 546	(48 044)

3.5.2. Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

000018

3.5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

тыс. руб.

		тыс. руб.									
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец года		
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) ⁹	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления ⁹	погашение	списание на финансовый результат ⁹	перенос из долго- в краткосрочную задолженность			
			1	2	3	4	5	6			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего в т.ч.: (вид)	5551	за 2016 г. ¹	36 582 690	8 308 092	-	(-)	(-)	(17 820 690)	27 070 092		
	5571	за 2015 г. ²	39 866 867	3 487 816	-	(-)	(-)	(6 771 993)	36 582 690		
средства должников и инвесторов		за 2016 г. ¹	18 582 690	7 752 437	-	(-)	(-)	(15 020 690)	11 314 437		
		за 2015 г. ²	18 866 867	3 487 816	-	(-)	(-)	(3 771 993)	18 582 690		
		за 2016 г. ¹	18 000 000	-	-	(-)	(-)	(2 800 000)	15 200 000		
задолженность по оплате финансового вложения		за 2015 г. ²	21 000 000	-	-	(-)	(-)	(3 000 000)	18 000 000		
	прочие кредиторы	за 2016 г. ¹	-	555 655	-	(-)	(-)	-	555 655		
		за 2015 г. ²	-	-	-	(-)	(-)	-	-		
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего в т.ч.: (вид)	5560	за 2016 г. ¹	5 310 280	44 720 997	4 531	(46 921 518)	(71 694)	2 800 000	5 842 596		
	5580	за 2015 г. ²	4 511 284	37 235 288	905	(39 434 558)	(2 639)	3 000 000	5 310 280		
поставщики и подрядчики		за 2016 г. ¹	997 032	30 781 614	-	(30 503 277)	(52 527)	-	1 222 842		
		за 2015 г. ²	753 579	16 269 744	-	(16 026 291)	(-)	-	997 032		
		за 2016 г. ¹	429	69 302	-	(69 731)	(-)	-	-		
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		за 2015 г. ²	1	60 397	-	(59 969)	(-)	-	429		
	задолженность по налогам и сборам	за 2016 г. ¹	36 875	2 352 003	3 730	(2 361 530)	(-)	-	31 078		
		за 2015 г. ²	17 343	2 268 108	215	(2 248 791)	(-)	-	36 875		
за 2016 г. ¹		100 777	503 941	-	(517 882)	(-)	-	86 836			
авансы полученные		за 2015 г. ²	15 794	848 067	-	(763 084)	(-)	-	100 777		
		за 2016 г. ¹	3 000 000	-	-	(3 000 000)	(-)	2 800 000	2 800 000		
		за 2015 г. ²	3 000 000	-	-	(3 000 000)	(-)	3 000 000	3 000 000		
прочие кредиторы		за 2016 г. ¹	1 175 167	11 014 137	801	(10 469 098)	(19 167)	-	1 701 840		
		за 2015 г. ²	724 567	17 788 972	690	(17 336 423)	(2 639)	-	1 175 167		
	Итого	5550	за 2016 г. ¹	41 892 970	53 029 089	4 531	(46 921 518)	(71 694)	(15 020 690)	32 912 688	
	5570	за 2015 г. ²	44 378 151	40 723 104	905	(39 434 558)	(2 639)	(3 771 993)	41 892 970		

000019

Прочие краткосрочные обязательства

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец года	тыс. руб.
			1	2	3	4	5	6		
средства дольщиков		за 2016 г. ¹	10 366 487	7 498 683	-	(8 464 684)	(	15 020 690		24 421 176
		за 2015 г. ²	10 602 851	6 119 196	-	(10 127 553)	(	3 771 993		10 366 487
Итого	5575	за 2016 г. ¹	10 366 487	7 498 683	-	(8 464 684)	(	15 020 690		24 421 176
	5576	за 2015 г. ²	10 602 851	6 119 196	-	(10 127 553)	(	3 771 993		10 366 487

3.6. Доходы и расходы

3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	Код	2016 г. ¹	2015 г.	Изменение	Комментарий к изменениям	тыс. руб.
Долевое строительство	5601	8 456 193	9 508 459	(1 052 266)	Уменьшение связано с тем, что большая часть домов, введенных в эксплуатацию в 2016г сдана в конце года и переданной дольщикам площадей (реализация) будет осуществлена в 2017 году.	
Оказание услуг по договорам поручения, агентским договорам, прочих услуг	5602	106 384	47 327	59 057	Увеличился объем оказываемых услуг, связанных с регистрацией сделок с недвижимостью и привлечением дольщиков.	
Подрядные работы	5603	92 303	8 853	83 450	В 2016г. заключен один договор подряда, данный вид деятельности не является для общества основным.	
Реализация недвижимости жилой без НДС	5604	497 236	743 784	(246 548)	Сократился объем продаваемой продукции и товаров, большая часть жилой недвижимости продается на стадии строительства	
Реализация с НДС, в т.ч. недвижимости нежилой	5605	54 893	28 635	26 258	Увеличение объема продаваемой продукции и товаров связано с тем, что коммерческая недвижимость реализуется в основном по договорам купли-продажи.	
Услуги технического заказчика	5606	118 787	89 324	29 463	В 2016г. заключены новые договоры на услуги технического заказчика, объем работ увеличился.	
Итого:	5609	9 325 796	10 426 382	(1 100 586)		

3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

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

Наименование показателя	Код	2016 г. ¹	2015 г.	Изменение	Комментарий к изменениям	тыс. руб.
Материальные затраты	5610	68 594	274	68 320	собственные материалы в реализуемой продукции используются незначительно, рост связан с привлечением субподрядчиков для выполнения реализуемых строительных работ	
Стоимость реализованных товаров	5611	12 400	44 810	(32 410)	недвижимость для реализации не приобретается, т.к. продается собственная продукция	
Расходы на оплату труда	5620	73 110	45 775	27 335	в связи с увеличением объема работ вырос штат сотрудников и их вознаграждение	
Отчисления на социальные нужды	5630	18 573	11 387	7 186	рост связан с ростом ФОТ	
Амортизация	5640	225	89	136	увеличилась доля амортизации, относящаяся на реализацию.	
Затраты на строительство, переданные дольщикам	5650	7 272 675	7 586 651	(313 976)	Уменьшился объем передачи недвижимости дольщикам	
Себестоимость реализованной готовой продукции	5650	505 866	625 501	(119 635)	Уменьшился объем продаж собственной недвижимости	
Рекламные расходы, агентское и комиссионное вознаграждение	5670	144 930	3 889	141 041	Рост данного вида расходов связан с новым видом деятельности - оказание услуг по привлечению дольщиков	
Прочие затраты	5680	601 127	24 121	577 006	Увеличилась доля прочих затрат, относящаяся на реализацию.	
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	8 697 500	8 342 497	355 003		

Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы

В отчетном году организация не осуществляла мероприятия природоохранного назначения.

3.6.3. Прочие доходы

Наименование показателя	Код	2016 г. ¹	2015 г. ²	тыс. руб.
Проценты к получению	5692	108 981		81 694
Арендная плата к получению		80 915		24 586
Восстановление резервов		8 861		-
Поступления от продажи материалов		723		42
Поступления от продажи основных средств		95		451
Суммы списания кредиторской задолженности		72 026		2 959
Штрафы, пени, неустойки		1 393		689
Иные поступления:		10 314		70 709
Возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением обязательств		98		24 411
Излишки, выявленные при инвентаризации		-		20 349
Прибыли прошлых лет		8 462		24 638
Поступления по завершенным проектам		1 754		1 311
Итого:	5690	283 308		181 130

0000921

3.6.4. Прочие расходы

Наименование показателя	Код	2016 г. ¹	2015 г. ²	тыс. руб.
Стоимость проданных (списанных) основных средств		87		232
Стоимость проданных (списанных) материалов		498		-
Проценты к уплате	5693	1 391 300		696 344
Штрафы, пени, неустойки		5 165		10 442
Суммы списания дебиторской задолженности		17 744		1 146
Начисления резервов		1 857 566		11 751
Возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением обязательств		20 528		-
Иные расходы		34 941		30 113
По оплате банковских услуг		871		524
Убытки прошлых лет		13 022		29 482
Прочие расходы:		155 134		111 234
Расходы, связанные с арендой		63 318		19 795
Благотворительность		-		10 008
Расходы по завершению проектов		49 671		50 034
Налоги		42 145		31 397
Итого:	5695	3 496 856		891 268

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.

3.7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток от на конец года	тыс. руб.
Оценочные обязательства	5700	744 905	1 309 474	(725 687)	(-)	1 328 692	
в т.ч.:							
резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	8 384	25 930	(21 082)	(-)	13 232	
резерв предстоящих расходов (СМР)	5704	736 521	1 283 544	(704 605)	(-)	1 315 460	

000022

3.8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г. ⁴	На 31 декабря 2015 г. ²	На 31 декабря 2014 г. ⁵	тыс. руб.	Срок действия обязательства на отчетную дату
Полученные - всего	5800	69 659	14 301 455	-		
в т.ч.: (вид)						
полученные поручительства		544	7 212 132	-		
полученная в залог недвижимость		69 115	89 823	-		
полученные банковские гарантии		-	6 999 500	-		
Выданные - всего	5810	13 609 752	8 072 883	-		
в т.ч.: (вид)						
выданные поручительства		-	-	-		
в т.ч. существующие:						
АО "Альфа-Банк"		-				31.12.2020г.
ПАО Сбербанк России, Северо-Западный банк г.СПб		7 206 127	8 019 028	-		27.09.2022г.
АО "Россельхозбанк" Санкт- Петербургский филиал		6 402 525	-	-		20.12.2019г.
ООО "ЛСР. Строительство- М"		1 100	-	-		31.07.2019г.

000023

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 29.06.2007г № У-12.

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
- 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 своевременного принятия управленческих решений в связи с изменениями рыночных условий, влияющих на хозяйственную деятельность Общества.

Общая информация о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности Общества

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 в основном валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства.

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

2.3. Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков Общества вследствие негативного представления в средствах массовой информации о качестве реализуемой им продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участии в ценовом сговоре и т.п.

1.1. РЫНОЧНЫЙ РИСК

Общество не имеет существенных обязательств в валюте.

Общество анализирует подверженность риску изменения процентной ставки

только в той степени, в которой он может оказать влияние на величину чистой прибыли Общества в результате серьезных изменений рыночной конъюнктуры, в том числе в результате инфляции.

1.1.1. Риск изменения процентной ставки

Изменения ставок процента оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Общества не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Общества между займами с фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых займов руководство решает вопрос о том, какая ставка процента - фиксированная или переменная - будет более выгодной для Общества на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, на основе собственных профессиональных суждений.

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 на отчетную дату составила:

Наименование показателя	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2016 г.	на 31.12.2015 г.
Торговая дебиторская задолженность	1 159 392	1 668 148

Из общей балансовой стоимости дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2016 года, на долю наиболее значительного покупателя Общества ООО "МСР-Бутово" приходится 889 068 тыс.рублей.

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

В тыс.руб.	на 31.12.2016г.	Обесценение на 31.12.2016г.	на 31.12.2015г.	Обесценение на 31.12.2015г.
Дебиторская задолженность	8 417 959	-	16 723 502	-
Просроченная свыше 180 дней	-	(75 960)	-	(48 044)
ИТОГО	8 417 959	(75 960)	16 723 502	(48 044)

Убыток от обесценения на 31 декабря 2016 года относится к нескольким покупателям. 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 составляла 17 954 тыс.рублей

000025

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

Наименование показателя	Изменение суммы резерва (тыс. руб.)	
	за 2016 год	за 2015 год
Баланс на начало периода	48 044	36 488
Увеличение резерва за период	36 830	11 751
Уменьшение резерва за счет	(54)	(195)
Восстановление резерва (погашение)	(8 860)	-
Баланс на конец периода	75 960	48 044

1.2.2. Финансовые вложения

Общество не осуществляет вложения в котируемые на рынке ценные бумаги.

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

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

Наименование финансового актива	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	на 31.12.2016 г.	на 31.12.2015 г.
Финансовые вложения	29 687 900	28 800 264
Займы и дебиторская задолженность	671 877	1 169 772
Депозиты	-	-
	30 359 777	29 970 036

1.3. РИСК ЛИКВИДНОСТИ

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

Несмотря на то, что в 2016 году получен убыток и показатель ликвидности демонстрирует неспособность погашать обязательства в срок, руководство Общества полагает, что сможет найти дополнительные источники для покрытия дефицита денежных средств.

Руководство полагает, что в чрезвычайной ситуации при возникновении острой потребности в ликвидных средствах, Общество сможет привлечь необходимое финансирование, в том числе в виде банковских кредитов.

Ниже представлена информация на отчетную дату о договорных сроках погашения финансовых обязательств, исключая ожидаемые процентные платежи и исключая влияние соглашений о зачете. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ ниже, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

В тыс. руб.	По договору	Менее одного года	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Обеспеченные банковские кредиты:					
в руб.	12 000 000	2 000 000	10 000 000	-	12 000 000
Кредиторская задолженность		5 842 596	15 755 655	x	21 598 251
		7 842 596	25 755 655	-	33 598 251

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. Курсовые разницы в составе Прочих доходов и расходов: влияние на чистую прибыль.	Отсутствует
Инфляционный риск	Изменение цены продаж продукции Общества и стоимости производства: влияние на выручку, себестоимость и чистую прибыль.	Низкая
Риск роста процентных ставок	Рост расходов на обслуживание заёмных средств: влияние на чистую прибыль.	Низкая

2.1. ПРАВОВЫЕ РИСКИ

2.1.1. Риски, связанные с изменением законодательства

• с изменением налогового законодательства:

Налоговая политика в отношении деятельности, осуществляемой Обществом в Российской Федерации, по мнению Общества, 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 2016 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 31.12.2016 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 13 609 752 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2016г. 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 несущественное.

2.3. Репутационные риски

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

4. Налог на прибыль

Согласно ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" условный расход (условный доход) по налогу на прибыль равняется величине, определяемой как произведение бухгалтерской прибыли, сформированной в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату; текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения.

Условный доход по налогу на прибыль организации за отчетный период:
(517 050) 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	2016 г., тыс. руб.		2015 г., тыс. руб.	
		Разницы	Активы / обязательства	Разницы	Активы / обязательства
1	2	3	4	5	6
Постоянные налоговые разницы и ПНО (ПНА) за период	51001	(1 923 406)	(384 681)	(70 284)	(14 057)
Временные налогооблагаемые налоговые разницы и ОНО за период	51002	(23 363)	(4 673)	(72 389)	(14 478)
Временные вычитаемые налоговые разницы и ОНА за период	51003	685 210	137 042	(173 879)	(34 776)

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)

тыс.руб.

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНА	Код	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Налоговый убыток по данным налоговой декларации, подлежащий переносу на будущее, по ст 283 НК РФ	1	130 752	-	37 372
Убыток от реализации амортизируемого	3	-	-	2
Основные средства кроме лизинга (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	4	37	12	-
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	6	23	280	26
Резерв по сомнительной дебиторской	9	15 192	9 601	7 290
Резерв на предстоящую оплату отпусков	15	2 647	1 677	1 694
Кредиторская задолженность	27	-	39	-
ИТОГО:	51010	148 651	11 609	46 384

000029

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

Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)

тыс.руб.

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНО	Код	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Основные средства кроме лизингового имущества (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	1	549	-	-
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	3	24 175	20 269	5 744
Незавершённое производство и готовая продукция	5	315	56	124
Спецодежда	9	21	62	41
ИТОГО:	51020	25 060	20 387	5 909

5. Чистые активы

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

тыс.руб.

Наименование показателя	Код	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Уставный капитал	51101	585	585	385
Чистые активы	51102	3 738 478	6 217 587	5 133 979

000030

6. Информация о связанных сторонах

6.1. Лица, контролирующие или оказывающие существенное влияние

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

Таблица 6.1.1. Доля участия связанных сторон

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, %
			31.12.2016
1	ПАО "Группа ЛСР"	Основное общество	99,34%
2	Молчанов Андрей Юрьевич	Бенефициарный владелец	59,83%

(*) Если участие осуществляется через третьи лица, доля определяется перемножением долей по всей цепочке владения.

Финансовые вложения в контролирующие лица на 31.12.16 отсутствуют.

Таблица 6.1.2. Инвестиции контролирующего лица в общество

Показатель	Связанная сторона	31.12.2016	31.12.2015
		тыс. руб.	тыс. руб.
Инвестиции в уставный (добавочный)	ПАО "Группа ЛСР"	-	5 100 000

Таблица 6.1.3. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель		Связанная сторона	31.12.2016	Срок погашения по договору	31.12.2015
			тыс. руб.		тыс. руб.
Договор :	01-ЛЗ/2015	ПАО "Группа ЛСР"	-	27.09.2016	5 223 000
Договор :	5-з/2015	ПАО "Группа ЛСР"	-	15.06.2016	174 340
Договор :	21-3/2010	ПАО "Группа ЛСР"	-	31.12.2015	199 739
Договор :	15-з/2014	ПАО "Группа ЛСР"	-	08.11.2016	12 500
Договор :	02-ЛЗ/2016	ПАО "Группа ЛСР"	6 460 000	27.07.2018	-
Договор :	16-з/2014	ПАО "Группа ЛСР"	-	25.11.2016	202 600
Договор :	6-з/2014	ПАО "Группа ЛСР"	-	27.03.2016	7 000 000
Договор :	13-з/2014	ПАО "Группа ЛСР"	-	15.09.2016	68 700
Договор :	11-з/2014	ПАО "Группа ЛСР"	-	17.07.2016	1 448 712
Договор :	8-з/2014	ПАО "Группа ЛСР"	-	25.05.2017	955 913
		ИТОГО:	6 460 000		15 285 504

Таблица 6.1.4. Доходы от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2016 г.	2015 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Проценты к получению	ПАО "Группа ЛСР"	1 193	-
	ИТОГО:	1 193	-

Таблица 6.1.5. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2016 г.	2015 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	84 600	42 000
	ИТОГО:	84 600	42 000
Проценты к уплате в составе прочих расходов	ПАО "Группа ЛСР"	449 343	691 950
	ИТОГО:	449 343	691 950
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	8 710	76 999
	ИТОГО:	8 710	76 999

Таблица 6.1.6. Поручительства

Показатель	Связанная сторона	31.12.2016	31.12.2015
		тыс. руб.	тыс. руб.
Поручительства выданные третьим лицам за связанную сторону	ПАО "Группа ЛСР"	7 206 127	8 072 883
	ИТОГО:	7 206 127	8 072 883

Таблица 6.1.7. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2016	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2015
		тыс. руб.			тыс. руб.
Проценты к получению	ПАО "Группа ЛСР"	357	-	357	-
	ИТОГО:	357	-	357	-

000031

Таблица 6.1.8. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2016	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2015
		тыс. руб.			тыс. руб.
Проценты к уплате в составе прочих расходов	ПАО "Группа ЛСР"	28 709	-	28 709	76 455
	ИТОГО:	28 709	-	28 709	76 455
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	-	-	-	9 337
	ИТОГО:	-	-	-	9 337

6.2. Лица, контролируемые организацией

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

Таблица 6.2.1. Доля участия в связанных сторонах

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения , %
			31.12.2016
1	ООО "ЛСР.Объект-М"	дочернее общество	100,00%
2	ООО "РАЗВИТИЕ"	дочернее общество	50,00%

(*) Если участие осуществляется через третьи лица, доля определяется перемножением долей по всей цепочке владения.

Таблица 6.2.2. Финансовые вложения в контролируемые лица

Показатель	Связанная сторона	% владения	31.12.2016	31.12.2015
			тыс. руб.	тыс. руб.
Инвестиции в уставный капитал	ООО "ЛСР.Объект-М"	100%	28 800 258	28 800 258
	ООО "РАЗВИТИЕ"	50%	887 641	5
	ИТОГО:		29 687 899	28 800 263
Займы выданные	ООО "РАЗВИТИЕ"	50%	-	750 050
	ИТОГО:		-	750 050

Таблица 6.2.3. Доходы от контролируемых лиц

Показатель	Связанная сторона	2016 г.	2015 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Выручка (без НДС)	ООО "ЛСР.Объект-М"	207 050	79 969
	ИТОГО:	207 050	79 969
Проценты к получению	ООО "ЛСР.Объект-М"	-	16 684
	ООО "РАЗВИТИЕ"	-	4 747
	ИТОГО:	-	21 431
Прочие доходы	ООО "ЛСР.Объект-М"	31	20
	ИТОГО:	31	20

Таблица 6.2.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2016	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2015
		тыс. руб.			тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР.Объект-М"	114 203	-	114 203	13 089
	ИТОГО:	114 203	-	114 203	13 089
Проценты к уплате в составе прочих доходов	ООО "РАЗВИТИЕ"	4 747	-	4 747	4 747
	ИТОГО:	4 747	-	4 747	4 747
Возмещаемые расходы	ООО "ЛСР.Объект-М"	987 190	-	987 190	939 889
	ИТОГО:	987 190	-	987 190	939 889

Таблица 6.2.5. Поручительства

Показатель	Связанная сторона	31.12.2016	31.12.2015
		тыс. руб.	тыс. руб.
Поручительства выданные	ООО "ЛСР.Объект-М"	6 402 525	-
	ИТОГО:	6 402 525	-

6.3. Лица, входящие в Группу ЛСР

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

Таблица 6.3.1. Предприятия Группы ЛСР

№	Связанная сторона
1	АО "А Плюс Естейт"
2	ООО "ЛСР. Недвижимость"
3	ОАО "ЛСР. Краны-СЗ"
4	ООО "ЛСР. Строительство-М"
5	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"
6	ООО "МСР-Бутово"
7	ООО "Великан-XXI век"
8	ООО "ЛСР"
9	ООО "ЛСР.Стеновые"

Таблица 6.3.2. Финансовые вложения в предприятия Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	31.12.2016	31.12.2015
		тыс. руб.	тыс. руб.
Займы выданные	ООО "Великан-XXI век"	662 477	419 722
	ООО "МСР-Бутово"	9 400	-
	ИТОГО:	671 877	419 722

Таблица 6.3.3. Доходы от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2016 г.	2015 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Выручка (без НДС)	АО "А Плюс Естейт"	5 932	21 186
	ООО "Великан-XXI век"	2 056	1 607
	ООО "МСР-Бутово"	630	4
	ИТОГО:	8 618	22 797
Проценты к получению	ООО "Великан-XXI век"	60 604	25 622
	ООО "МСР-Бутово"	590	-
	ИТОГО:	61 194	25 622
Прочие доходы	ООО "ЛСР. Строительство-М"	95	-
	ООО "ЛСР-Строй"	-	18
	ООО "ЛСР. Недвижимость"	44 840	4 837
	ООО "Великан-XXI век"	89	119
	ИТОГО:	45 024	4 974

Таблица 6.3.4. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2016 г.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	2015 г.
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "А Плюс Естейт"	60 686	-	60 686	22 311
	ООО "ЛСР"	45 961	-	45 961	53 554
	ОАО "ЛСР. Краны-СЗ"	636	-	636	716
	ООО "ЛСР. Недвижимость"	512 089	-	512 089	23 421
	ООО "ЛСР. Строительство-М"	3 672 673	-	3 672 673	4 102 317
	ИТОГО:	4 292 045	-	4292045	4 202 319
Приобретение материальных внеоборотных активов	ООО "ЛСР"	-	-	-	381
	ООО "ЛСР. Недвижимость"	6 024	-	6 024	-
	ИТОГО:	6 024	-	6024	381
Проценты к уплате в составе прочих расходов	АО "СКВ СПб"	-	-	-	4 068
	ООО "МСР-Бутово"	-	-	-	326
	ИТОГО:	-	-	-	4 394
Прочие расходы	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	40	-	40	-
	ООО "ЛСР"	30	-	30	-
	ИТОГО:	70	-	70	-

Таблица 6.3.5. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2016	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2015
		тыс. руб.			тыс. руб.
Релиализация товаров, работ, услуг	АО "А Плюс Естейт"	-	-	-	181 324
	ООО "Великан-XXI век"	747	-	747	199
	ООО "ЛСР. Недвижимость"	-	-	-	5 708
	ООО "ЛСР. Строительство-М"	1 255	-	1 255	1 143
	ООО "МСР-Бутово"	889 068	-	889 068	888 325
	ИТОГО:	891 070	-	891 070	1 076 699
Приобретение товаров, работ, услуг	ОАО "ЛСР. Краны-СЗ"	-	-	-	750
	ООО "ЛСР. Строительство-М"	109 799	-	109 799	1 215 816
	ИТОГО:	109 799	-	109 799	1 216 566
Проценты к получению	ООО "Великан-XXI век"	6 166	-	6 166	2 818
	ООО "МСР-Бутово"	92	-	92	-
	ИТОГО:	6 258	-	6 258	2 818
Прочие расходы	АО "А Плюс Естейт"	-	-	-	356 955
	ООО "Великан-XXI век"	74 540	-	74 540	18 771
	ООО "ЛСР"	2	-	2	2
	ООО "МСР-Бутово"	81 817	-	81 817	12 497
	ООО "ЛСР. Строительство-М"	10 914	-	10 914	22 407
	ИТОГО:	167 273	-	167 273	410 632

Таблица 6.3.6. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2016	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2015
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "А Плюс Естейт"	16 465	-	16 465	3 399
	ООО "ЛСР. Недвижимость"	8 874	-	8 874	23 421
	ООО "ЛСР. Строительство-М"	128 965	-	128 965	242 582
	ИТОГО:	154 304	-	154 304	269 402
Прочие расходы	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	40	-	40	-
	ООО "ЛСР"	-	-	-	10 396
	ИТОГО:	40	-	40	10 396

Таблица 6.3.7. Поручительства

Показатель	Связанная сторона	31.12.2016	31.12.2015
		тыс. руб.	тыс. руб.
Поручительства выданные	ООО "ЛСР. Базовые-М"	-	20 622
	ООО "ЛСР. Строительство-М"	1 100	-
	ИТОГО:	1 100	20 622

6.4. Связанные стороны через акционеров

Операций по данной группе компаний в 2016г не было.

6.5. Основной управленческий персонал

Под основным управленческим персоналом организации понимаются руководители (генеральный директор, иные лица, осуществляющие полномочия единоличного исполнительного органа организации), их заместители, члены коллегиального исполнительного органа, члены совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления организации, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации.

На предприятии в 2016 году действует договор управления № У-12 от 29.06.2007 с ООО "ЛСР. Управляющая компания". За услуги управления в 2016 году выплачено 54 234 тыс.руб. (в том числе НДС 18%).

Таблица 6.5. Основной управленческий персонал

№	Связанная сторона	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения	22 711
	ВСЕГО:	22 711

000034

7. События после отчетной даты

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

1. 27.02.2017 от АО «Россельхозбанк» Общество получило кредитные средства в размере 1 900 000 тыс. руб., сроком на 2 (два) года, под 9,4 %, при этом 03.03.2017 г. Обществом была частично погашена задолженность по кредитному договору перед этим же банком в размере 1 600 000 тыс. руб., отраженная в годовой отчетности на 31.12.2016 г. в составе долгосрочных обязательств Общества.
2. 09.01.2017 в сумме 245 000 тыс. руб., 02.03.2017 в сумме 1 000 000 тыс. руб. Обществом досрочно произведен возврат денежных средств по договору займа № 02-ЛЗ/2016 от 28.07.2016 г., отраженному в годовой отчетности в составе долгосрочных обязательств. Условиями договора досрочный возврат предусмотрен.

8. Информация по прекращаемой деятельности

Общество не имело в отчетном году прекращения деятельности.

9. Условные обязательства и условные активы

В деятельности общества не возникли условные обязательства и условные активы, за исключением поручительств, выданных третьим лицам, информация о которых раскрыта в пункте 3.8 раздела 3 Пояснений.

10. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

Существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном году нет.

В 2016 году в отчетности сопоставимых периодов внесены следующие корректировки:

В отчете о движении денежных средств в 2015г суммы, направленные на возврат покупателям показывались отдельной строкой в разделе платежей по текущим операциям (строка 4125). В отчетности 2016г средства, направленные на возврат покупателям уменьшают поступления от продаж продукции, товаров, работ и услуг (строка 4111)

Информация в отношении корректировок в Отчете о движении денежных средств, связанных с отражением данных изменений в сопоставимых периодах в отчетном году, приводится в таблице ниже:

№	Показатель	бухгалтерская отчетность на 31.12.2015	корректировка вступительного сальдо самого раннего из представленных отчетных периодов	корректировка в бухгалтерскую отчетность на 31.12.2014	бухгалтерская отчетность на 31.12.2014, пересчет	бухгалтерская отчетность на 31.12.2015	корректировка в бухгалтерскую отчетность на 31.12.2015	бухгалтерская отчетность на 31.12.2015, пересчет
	4111	14 567 340	-	-	-	14 567 340	(145 535)	14 421 805
	4125	(145 535)	-	-	-	(145 535)	145 535	-

000036

11. Изменение оценочных значений

В отчётном году изменены оценочные значения, влияющие на последующую бухгалтерскую отчетность общества:

1. Создан резерв под обесценение готовой продукции.

Сумма резерва составила + 1 820 736 тыс. руб.

2. Изменение резерва по сомнительным долгам составило + 27 916 тыс. руб.

12. Участие в совместной деятельности

1. У Общества подписан инвестиционный контракт № 01/13 от 26.12.2013 с Сельскохозяйственным производственным кооперативом (сельскохозяйственной артелью) "Подольский сад". Целью данного контракта является совместная реализация сторонами Инвестиционного проекта по строительству объекта, ориентировочной площадью 440 тыс. кв.м.

В соответствии с контрактом № 01/13 от 26.12.2013 инвестиционная деятельность осуществляется в форме совместно осуществляемых операций.

В 2016 году осуществлены расходы по данному контракту на сумму 877 тыс. рублей.

2. В отчётном году у Общества действовал договор простого товарищества № 19/09-1 от 19.09.14 с ООО "УК Константа" (участник ведущий учет) и еще 4 участниками. Целью данного договора является совместная деятельность с целью разработки предпроектной и градостроительной документации в отношении Проектируемой территории ориентировочной площадью 3 583 Га. Общая стоимость работ составляет 110 294 тыс.рублей. В 2016г дополнительные расходы по данному договору обществом не осуществлялись. В результате деятельности простого товарищества разработанную документацию получит каждый участник.

Руководитель



(подпись)

Романов И.Л.

(расшифровка подписи)

по доверенности № 80-2512 от 12.12.2016, выданной АО "ЛСР. Недвижимость-М"

Начальник отдела БУиО ДУиО

(подпись)

Ладыгина Н.В.

(расшифровка подписи)

по доверенности № 40 от 12.12.2016, выданной АО "ЛСР. Недвижимость-М"

Дата 20 марта 2017 г.

Руководитель группы "Девелопмент" отдела БУиО ДУиО

Австрикова Н.М.

000037

Прошито и
пронумеровано
38 *Информация* лист *от*
24.03.2017

(дата и подпись)

