

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

				Коды
Форма по ОКУД				0710001
Дата (число, месяц, год)	31	12	2019	
Организация Акционерное общество "Московский городской центр продажи недвижимости"	по ОКПО	49880225		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7702745198		
Вид экономической деятельности Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по	68.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 129090, Москва г, Гиляровского ул, д. № 4, корп. 1				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Общество с ограниченной ответственностью "Оценка-Аудит"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	5029106030
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1107746890987

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
6.1.1	Нематериальные активы	1110	5 287	3 762	5 829
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
6.1.2	Основные средства	1150	99 437	55 602	24 909
	в том числе:				
	Строительство объектов основных средств	11501	30 263	727	12 814
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
6.1.3	Финансовые вложения	1170	125 473	125 473	123 490
6.3	Отложенные налоговые активы	1180	21 084	68 813	53 929
6.1.4	Прочие внеоборотные активы	1190	1 470	1 914	36
	Итого по разделу I	1100	252 751	255 564	208 193
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
6.1.5	Запасы	1210	24 167 656	18 486 128	10 455 628
	в том числе:				
	Затраты по незавершенному строительству	1211	20 038 944	17 979 614	9 334 995
	в том числе по Объектам долевого строительства	12111	19 096 175	15 937 324	3 025 127
	Затраты в незавершенном производстве	1212	440 095	184 576	133 935
	Готовая продукция	1213	3 611 331	260 403	947 926
	Сырье материалы и другие аналогичные ценности	1214	48 426	154	258
	Готовая продукция отгруженная	1215	28 860	61 381	38 515
6.1.6	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 808 478	1 306 756	458 410

6.1.7	Дебиторская задолженность	1230	8 140 222	8 261 139	295 869
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, в том числе:	12310	7 939 582	7 920 761	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12311	-	-	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12312	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами	12313	7 939 582	7 920 761	-
	Дебиторская задолженность платежи по которой ожидаются в течении 12 месяцев после отчетной даты, в том числе:	12320	200 640	340 378	295 869
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12321	29 031	37 815	29 703
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12322	20 224	49 051	10 608
	Расчеты с разными дебиторами	12323	151 384	253 512	255 558
6.1.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	27 200	380 613	27 200
6.1.8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 300 889	1 605 846	2 340 949
6.1.9	Прочие оборотные активы	1260	883	533	467
	Итого по разделу II	1200	38 445 329	30 041 016	13 578 523
	БАЛАНС	1600	38 698 080	30 296 580	13 786 716

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2019
Организация	Акционерное общество "Московский городской центр продажи недвижимости"		49880225		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7702745198		
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКВЭД 2	68.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
6.2.1	Выручка	2110	2 765 983	1 479 779
6.2.1	Себестоимость продаж	2120	(600 815)	(654 501)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 165 168	825 278
6.2.1	Коммерческие расходы	2210	(638 940)	(550 790)
6.2.1	Управленческие расходы	2220	(147 574)	(299 221)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 378 654	(24 734)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
6.2.1	Проценты к получению	2320	186 216	175 545
6.2.1	Проценты к уплате	2330	(529 065)	(626 683)
6.2.1	Прочие доходы	2340	559 751	239 091
6.2.1	Прочие расходы	2350	(551 350)	(556 600)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 044 206	(793 381)
6.3	Текущий налог на прибыль	2410	(267 269)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(100 400)	(148 848)
6.3	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	5 757	(5 056)
6.3	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(47 729)	14 884
	Прочее	2460	(1 403)	(14 348)
6.2.2	Чистая прибыль (убыток)	2400	733 561	(797 901)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО			
	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	-	-
6.2.2	Совокупный финансовый результат периода	2500	733 561	(797 901)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	2	(2)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	2	(2)

Руководитель

(подпись)

Цистяков Борис
Михайлович

(расшифровка подписи)

27 марта 2020 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2019 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2019
Организация	Акционерное общество "Московский городской центр продажи недвижимости"	ИНН	49880225		
Идентификационный номер налогоплательщика		по	7702745198		
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	ОКВЭД 2	68.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	17 850 470	13 601 662
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	5 362 962	5 063 082
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	276
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
целевое финансирование по договорам долевого участия	4114	12 266 555	8 286 194
прочие поступления	4119	220 953	252 110
Платежи - всего	4120	(10 554 592)	(12 607 021)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(8 005 086)	(9 640 114)
в связи с оплатой труда работников	4122	(295 975)	(226 559)
процентов по долговым обязательствам	4123	(480 768)	(656 128)
налога на прибыль организаций	4124	(196 459)	(20 883)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(1 576 303)	(2 063 337)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	7 295 879	994 641
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	383 071	394 184
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	1 399
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	383 071	262 732
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	53
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	130 000
Платежи - всего	4220	(37 889)	(777 868)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(37 889)	(34 770)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(743 098)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	345 181	(383 684)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 091 432	11 981 818
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 091 432	11 981 818
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(9 037 449)	(13 207 408)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	(1 631 257)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(7 406 192)	(13 207 408)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(4 946 017)	(1 225 590)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	2 695 043	(614 633)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 605 846	2 340 949
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	4 300 889	1 605 847
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	(120 470)

Руководитель

(подпись)



Чистяков Борис
Михайлович

(расшифровка подписи)

27 марта 2020 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2019 г.

Коды	
0710004	
31	2019
49880225	
7702745198	
68.10	
12267	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Акционерное общество "Московский городской центр продажи недвижимости"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической

по

деятельности

Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКОПФ / ОКФС

Непубличные акционерные общества

/ Частная собственность

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3100	34 242	-	2 817 885	1 712	6 037 620	8 891 459
За 2018 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	1 472 384	-	-	-	(1 472 384)	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
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 реорганизация юридического лица	3215	1 472 384	-	-	X	(1 472 384)	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 097 901)	(1 097 901)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(797 901)	(797 901)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3227	X	X	X	X	(300 000)	(300 000)

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	1 370	(1 370)	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	1 506 626	-	2 817 885	3 082	3 465 965	7 793 557
За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	733 561	733 561
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	733 561	733 561
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 502 000)	(1 502 000)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(1 502 000)	(1 502 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3300	1 506 626	-	2 817 885	3 082	2 697 526	7 025 119

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	8 891 459	(755 124)	(300 001)	7 836 334
Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	(42 776)	-	(42 776)
после корректировок	3500	8 891 459	(797 901)	(300 001)	7 793 557
В том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
До корректировок	3401	6 037 620	-755124388,3	(1 773 755)	3 508 741
корректировка в связи с:	3411	-	-	-	-
изменением учетной политики	3421	-	(42 776)	-	(42 776)
исправлением ошибок	3501	6 037 620	(797 901)	(1 773 755)	3 465 965
после корректировок					
по другим статьям капитала					
До корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3412	-	-	-	-
изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	7 025 119	7 793 557	8 891 459



Руководитель _____
(подпись)

Чистяков Борис Михайлович
(расшифровка подписи)

27 марта 2020 г.

**Пояснения
к бухгалтерской (финансовой) отчетности
АО «Центр-Инвест»
за 2019 год**

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ	4
1.1 Территориально обособленные подразделения	4
1.2 Основные виды деятельности.....	4
1.3 Информация об исполнительных органах.....	5
1.4 Сведения о Ревизионной комиссии	5
1.5 Сведения об аудиторе Общества	5
1.6 Информация о численности работников	6
1.7 Сведения об акциях.....	6
2. СВЕДЕНИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ И ОПЕРАЦИЯХ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	7
3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ	9
4. ИНФОРМАЦИЯ О СОПОСТАВИМОСТИ ДАННЫХ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ	10
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ ОБЩЕСТВА	11
5.1 Основные средства	11
5.2 Нематериальные активы	12
5.3 Сырье и материалы	12
5.4 Незавершенное производство	13
5.5 Готовая продукция.....	13
5.6 Финансовые вложения.....	13
5.7 Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам	13
5.8 Доходы и расходы	14
5.9 Оценочные обязательства и оценочные резервы	16
5.9.1. Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков.....	16
5.9.2. Оценочные обязательства в отношении выданных гарантий покупателям (заказчикам)	17
5.9.3. Оценочное обязательство по выплате неустойки и отступных в связи с нарушением Застройщиком сроков передачи объектов долевого строительства.....	17
5.9.4. Оценочное обязательство на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы за год.	18
5.9.5. Резервы по сомнительным долгам.....	18
5.9.6. Резерв по судебным разбирательствам с высокими рисками негативного исхода	18
5.9.7. Резерв под обесценение финансовых вложений	19
5.9.8. Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов	19
5.9.9. Оценочное обязательство по выплате неустойки при нарушении срока передачи Покупателю Объекта недвижимости по договорам купли-продажи будущей недвижимости. .	20
5.10 Расчеты по налогу на прибыль.....	20
5.11 Инвентаризация	20
6. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА, ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ И ОТЧЕТА О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ...	21
6.1 Пояснения к бухгалтерскому балансу	21
6.1.1. Нематериальные активы	21
6.1.2. Основные средства	22
6.1.3. Финансовые вложения	23
6.1.4. Прочие внеоборотные активы.....	24
6.1.5. Запасы.....	24
6.1.6. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	27

6.1.7. Дебиторская задолженность.....	28
6.1.8. Денежные средства и эквиваленты.....	29
6.1.9. Прочие оборотные активы.....	29
6.1.10. Капитал и резервы.....	29
6.1.11. Заемные средства.....	30
6.1.12. Оценочные обязательства.....	30
6.1.13. Кредиторская задолженность.....	31
6.2 Пояснения к отчету о финансовых результатах.....	32
6.2.1. Доходы и расходы.....	32
6.2.2. Информация о расчете базовой прибыли (убытка) на акцию.....	33
6.3 ИНФОРМАЦИЯ О ПОСТОЯННЫХ И ВРЕМЕННЫХ РАЗНИЦАХ, ОТЛОЖЕННЫХ НАЛОГОВЫХ АКТИВАХ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	34
6.4 Пояснения к отчету о движении денежных средств.....	36
7. РАСШИФРОВКА ЗАБАЛАНСОВЫХ СТАТЕЙ УЧЕТА.....	37
7.1 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АРЕНДОВАННЫХ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВАХ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ).....	37
7.2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АРЕНДОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ.....	38
7.3 ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ПОЛУЧЕННЫЕ.....	38
7.4 ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ВЫДАННЫЕ.....	41
8. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ.....	51
9. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	52
10. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.....	52
11. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ.....	53

1. Общие сведения об организации

Правовая форма: Акционерное общество

Полное наименование: Акционерное общество «Московский городской центр продажи недвижимости»

Юридический и фактический адрес местонахождения: Российская Федерация, 129090, г. Москва, ул. Гиляровского, д.4 корп.1

Дата государственной регистрации: 01.11.2010г.

ОГРН: 1107746890987

ИНН: 7702745198

КПП: 770201001

Зарегистрировано в ИФНС России №46 по г. Москве 01.11.2010г. (Свидетельство серия 77 № 013892607).

1.1 Территориально обособленные подразделения

По состоянию на 31 декабря 2019г. Обществом были созданы следующие территориально обособленные структурные подразделения:

15.01.2018г. Обществом создано и поставлено на учет в ИФНС № 43 по г. Москве обособленное подразделение Офис продаж «ЖК Фестиваль парк», расположенное по строительному адресу: г. Москва, Левобережный, мкр.2Г,17,18,19;

01.08.2018г. Обществом создано и поставлено на учет в ИФНС № 10 по г. Москве обособленное подразделение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-ая Брестская, д.29А, комната №63 (до 23.11.2018г.); г. Москва, ул. Большая Грузинская, д.72, стр.1 (с23.11.2018г и по настоящее время);

01.05.2019г. Обществом создано и поставлено на учет в ИФНС № 29 по г. Москве обособленное подразделение Офис продаж «ЖК ФоРест», расположенное по строительному адресу: 119634, г. Москва, пересечение Боровского шоссе и ул. Чоботовской;

01.07.2019г. Обществом создано и поставлено на учет в ИФНС № 9 по г. Москве обособленное подразделение Офис продаж «ЖК Титул», расположенное по строительному адресу: 109028, г. Москва, Серебряническая наб.,7-11;

01.09.2019г. Обществом создано и поставлено на учет в МИФНС № 51 по г. Москве обособленное подразделение Офис продаж «ЖК Городские истории», расположенное по строительному адресу: 108811, Москва г, Внуковское п, тер.ТПУ «Рассказовка», з/у 13/6 А.

1.2 Основные виды деятельности

Основные виды деятельности, которые осуществляло Общество в 2019 году:

– осуществление инвестиционной деятельности в сфере создания и реконструкции недвижимого имущества с использованием собственных и (или) привлеченных средств, в том

числе в рамках развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях строительства жилых и не жилых объектов недвижимости;

–осуществление функций застройщика при долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

–купля-продажа собственного недвижимого имущества;

–оказание услуг по управлению продажами объектов недвижимости, рекламно-маркетинговых и иных услуг.

1.3 Информация об исполнительных органах

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества - Генеральным директором Чистяковым Борисом Михайловичем (Протокол №1 внеочередного общего собрания акционеров АО «Московский городской центр продажи недвижимости» от 18.08.2017г).

Единственным акционером АО "Центр-Инвест" является ООО "СТМ" (ИНН 7709986812 КПП 770901001).

Вознаграждение основного управленческого персонала (управляющий директор, заместители управляющего директора, генеральный директор, заместители генерального директора, советник генерального директора по правовым и корпоративным вопросам) составило:

Вид	За 2017г., тыс. руб.	За 2018г., тыс. руб.	За 2019г., тыс. руб.
Краткосрочные вознаграждения	17 318	29 860	41 617
Страховые взносы, начисленные на сумму краткосрочного вознаграждения	3 652	5 674	7 559

1.4 Сведения о Ревизионной комиссии

Согласно п.11.1 Устава Общества, а так же в соответствии с пп.4 п.3 ст.66.3 Гражданского кодекса РФ в Обществе ревизионная комиссия не создана.

1.5 Сведения об аудиторе Общества

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка-Аудит» (ООО «Оценка-Аудит»).

Адрес местонахождения: 141006, Российская Федерация, Московская область, г. Мытищи, ул. Станционная, д.№ 3, корп. 1, офис 18.

Членство №1890 в саморегулируемой организации аудиторов: НП «Аудиторская Ассоциация Содружество».

Номер в реестре аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов: 10706018297.

1.6 Информация о численности работников

Среднесписочная численность работающих за 2019г. - 124 человека, за 2018 г. – 96 человек, за 2017 г. – 71 человек.

1.7 Сведения об акциях

По состоянию на 31.12.2017г. Уставный капитал Общества состоял из обыкновенных именных акций в количестве 342 415 (Триста сорок две тысячи четыреста пятнадцать) штук, номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая и составлял 34 241 500 (Тридцать четыре миллиона двести сорок одну тысячу пятьсот) рублей.

20.12.2017г. внеочередным общим собранием акционеров принято решение об увеличении уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций за счет нераспределенной прибыли прошлых лет в сумме 1 472 384 500 рублей на следующих условиях:

-категории (типы) акций, номинальная стоимость которых увеличивается – обыкновенные именные акции;

-номинальная стоимость обыкновенной именной акции до увеличения – 100 (сто) рублей;

-номинальная стоимость обыкновенной именной акции после увеличения – 4 400 (четыре тысячи четыреста) рублей;

-дата конвертации – пятый рабочий день после государственной регистрации выпуска ценных бумаг. Конвертация акций осуществляется в один день, определяемый датой конвертации. Одна обыкновенная акция номинальной стоимостью 100 (сто) рублей конвертируется в одну обыкновенную акцию номинальной стоимостью 4 400 (Четыре тысячи четыреста) рублей по данным реестра акционеров на дату конвертации;

-имущество (собственные средства), за счет которого (которых) осуществляется увеличение уставного капитала – нераспределенная прибыль прошлых лет.

В соответствии с решением Банка России от 30.01.2018г. осуществлена государственная регистрация выпуска акций именных обыкновенных бездокументарных АО «Московский городской центр продажи недвижимости», размещаемых путем конвертации акций в акции той же категории (типа) с большей номинальной стоимостью.

Количество ценных бумаг выпуска: 342 415(Триста сорок две тысячи четыреста пятнадцать) шт.

Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска:4 400(Четыре тысячи четыреста) руб.

Общий объем выпуска (по номинальной стоимости): 1 506 626 000 (Один миллиард пятьсот шесть миллионов шестьсот двадцать шесть тысяч) руб.

Выпуску присвоен государственный регистрационный номер 1-02-14810-А.

06.02.2018г. регистратором ООО Реестр-РН» в реестр владельцев именных ценных бумаг Общества внесена запись о конвертации обыкновенных именных акций Общества государственного регистрационного номера выпуска 1-01-14-810-А от 10.02.2012г. номинальной стоимостью 100 (Сто) руб. 00 коп. в обыкновенные именные акции Общества государственного

регистрационного номера выпуска 1-02-14810-А от 30.01.2018г. номинальной стоимостью 4 400 (Четыре тысячи четыреста) руб.00 коп.

В результате конвертации ценные бумаги (акции) Общества (государственный регистрационный номер выпуска 1-01-14810-А от 10.02.2012г. номинальной стоимостью 100 (Сто) руб. 00 коп.) аннулированы.

В соответствии с решением Банка России от 07.03.2018г. осуществлена государственная регистрация отчета об итогах выпуска акций именных обыкновенных бездокументарных АО «Московский городской центр продажи недвижимости», размещенных путем конвертации акций в акции той же категории (типа) с большей номинальной стоимостью, государственный регистрационный номер выпуска 1-02-14810-А.

23 марта 2018г в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ на основании заявления.

Уставный капитал Общества составляет 1 506 626 000 (Один миллиард пятьсот шесть миллионов шестьсот двадцать шесть тысяч) рублей.

2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами

В период с 09.08.2018 г. по 28.06.2019 г. согласно Решению единственного акционера АО «Центр-Инвест» № 2 от 09.08.2018г. избран Совет директоров в следующем составе:

- Проскурин Егор Викторович - генеральный директор ООО «СТМ»;
- Чистяков Борис Михайлович - генеральный директор АО «Центр-Инвест»;
- Будаев Ярослав Викторович – член совета директоров ООО «Смарт Девелопмент»;
- Дроздов Дмитрий Александрович - член совета директоров АО «Центр-Инвест»;
- Джеймс Корриган.

Полномочия указанного состава совета директоров были продлены на последующий период в соответствии с решением единственного акционера АО «Центр-Инвест» № 9 от 28.06.2019 г.

Общество не выплачивало вознаграждений членам Совета директоров в 2018-2019 гг.

Перечень иных связанных сторон за период 2018-2019 гг. представлен в таблице.

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Доля владения акционерным капиталом Общества
ООО "СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Лицо, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо;	-
ООО "СТМ"	Совладельцы с долей равной или больше 20%	100%

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в таблице

Наименование связанной стороны	Вид операций	Условия и форма расчетов	Сумма операций, тыс. руб.	
			2019	2018
ООО "СТМ"	Оказание услуг по аренде	100% ежемесячно, не позднее 5-го числа текущего месяца/ Безналичная форма расчетов	180	176
	Предоставление займов	Процентная ставка по займу 15 % годовых, оплата процентов одновременно с погашением суммы основного долга, в 2022 году/Безналичная форма расчетов	-	1 982
	Начисление процентов по займам выданным	Процентная ставка по займу 1 % годовых, оплата процентов одновременно с погашением суммы основного долга, в 2026 году/Безналичная форма расчетов	18 821	18 682
	Получение займов	Процентная ставка по займу 1 % годовых, оплата процентов одновременно с погашением суммы основного долга, в 2026 году/Безналичная форма расчетов	-	999 000
	Начисление процентов по займам полученным	Процентная ставка по займу 1 % годовых, оплата процентов одновременно с погашением суммы основного долга, в 2026 году/Безналичная форма расчетов	(8 187)	(4 352)
	Погашение займов полученных	Процентная ставка по займу 1 % годовых, оплата процентов одновременно с погашением суммы основного долга, в 2026 году/Безналичная форма расчетов	(350 000)	-
ООО "СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Приобретение товаров, работ, услуг	Первый этап аванс 100% Последующие этапы оплачиваются не позднее 5 рабочих дней после подписания акта оказанных услуг./ Безналичная форма расчетов	(4 800)	(6 000)

Показатели расчетов по операциям со связанными сторонами, не завершенных на конец отчетного периода и отраженные в бухгалтерском балансе Общества представлены в таблице.

Наименование связанной стороны	Наименование показателя	Сумма операций, тыс. руб.		
		на 31.12.2019	на 31.12.2018	на 31.12.2017
ООО "СТМ"	Дебиторская задолженность	7 939 807	7 920 821	4 489
	Кредиторская задолженность	(145 000)	-	-
	Задолженность по займам выданным	125 473	125 473	123 490
	Задолженность по займам полученным	(649 000)	(999 000)	-
	Задолженность по процентам по займам полученным	(12 539)	(4 352)	-
ООО "СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Дебиторская задолженность	2 000	500	500

Информация о денежных потоках представлена в таблице.

ООО "СТМ"			
№ строки ОДС	Наименование строки	2019 год	2018 год
	Денежные потоки от текущих операций		
4110	Поступления - всего, в том числе:	15 940	98
4111	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	15 940	98
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	15 940	98
	Денежные потоки от инвестиционных операций		
4220	Платежи - всего, в том числе:		(1 983)
4223	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам		(1 983)
4200	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций		(1 983)
	Денежные потоки от финансовых операций		
4310	Поступления - всего, в том числе:		999 000
4311	получение кредитов и займов		999 000

	Платежи - всего, в том числе:	(1 981 257)	
4322	Выплата дивидендов	(1 631 257)	
4323	Возврат кредитов и займов	(350 000)	
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	(1 981 257)	999 000
ООО "СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"			
	Денежные потоки от текущих операций		
4120	Платежи - всего, в том числе:	(5 250)	(5 000)
4121	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(5 250)	(5 000)
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	(5 250)	(5 000)

Резервов по сомнительным долгам по связанным сторонам за отчетный период не создавалось, списания дебиторской задолженности в связи с невозможностью взыскания не осуществлялось в связи с отсутствием таковой.

3. Бухгалтерская отчетность

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06 декабря 2011г. "О бухгалтерском учете", а также действующими положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, а так же приложений к ним. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность предоставляется для утверждения акционерам Общества.

Общество представляет по одному обязательному экземпляру годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговый орган РФ по месту своего нахождения, а так же всем заинтересованным пользователям.

Для целей раскрытия информации о финансовом положении Общества в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности показатель считается существенным, если его доля в статье отчетности превышает уровень существенности 5 % или не раскрытие показателя может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей.

В бухгалтерском балансе активы и обязательства представляются с разделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

В бухгалтерском балансе:

- расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства отражаются в разделе Оборотные активы;

- оценочные резервы (резерв под снижение стоимости материальных ценностей, резерв под обесценение финансовых вложений; резерв по сомнительным долгам) отражаются путем уменьшения соответствующих статей бухгалтерского баланса;

- расходы будущих периодов отражаются в разделах Внеоборотные активы, Оборотные активы в соответствии с условиями признания соответствующих активов;

- информация об оценочных обязательствах отражается в разделе Долгосрочные обязательства и Краткосрочные обязательства;

- суммы авансов и предварительных оплат, полученных Обществом от заказчиков и покупателей отражаются за вычетом суммы налога на добавленную стоимость;

- расчеты по договорам долевого участия в долевом строительстве и инвестиционным контрактам, отражаются по отдельной строке в составе краткосрочной дебиторской или кредиторской задолженностей;

- задолженность по процентам к получению по займам выданным, а также по процентам по банковским депозитам, отражается в составе прочей дебиторской задолженности;

- дебиторская задолженность по уплаченным авансам, связанным с работами и услугами, в части договорных отношений с поставщиками и подрядчиками, погашение которых осуществляется в сроки, установленные договорами, в том числе превышающие 12 месяцев после отчетной даты, но в пределах операционного цикла отражается по строке 1210 Бухгалтерского баланса «Запасы».

В отчете о финансовых результатах отражаются свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие:

- положительные и отрицательные курсовые разницы;

- прочие доходы и расходы, связанные с изменением оценочных резервов одного вида (под обесценение финансовых вложений, под обесценение МПЗ, резервы по сомнительным долгам и т.п.).

При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражается развернуто.

Величина текущего налога на прибыль признается Обществом на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с п.20 и 21 ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

Сумма текущего и отложенного налога на прибыль, начисленного (скорректированного) в связи с обнаружением ошибок (искажений) в предыдущие налоговые периоды, а также списание отложенных налоговых активов и обязательств, отражаются по отдельной статье отчета о финансовых результатах.

4. Информация о сопоставимости данных бухгалтерской отчетности

Обществом были произведены ретроспективные корректировки показателей Бухгалтерской отчетности по состоянию на 31.12.2018 г. в связи со списанием затрат по инвестиционному проекту, расположенному по адресу г. Москва, ул. Люсиновская д. 27 стр. 1, при расторжении в 2018 году инвестиционного контракта с Комитетом г. Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства.

Информация о корректировках показателей бухгалтерской отчетности представлены в таблицах.

Влияние корректировок на показатели бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах по состоянию на 31.12.2018 г., тыс. руб.

Наименование показателя	№ строки	Сумма до корректировок	Сумма после корректировок	Сумма корректировок
Бухгалтерский баланс				
Отложенные налоговые активы	1180	58 119	68 813	10 694
Запасы, в т.ч.:	1210	18 539 598	18 486 128	(53 470)
<i>Затраты по незавершенному</i>	<i>1211</i>	<i>18 030 474</i>	<i>17 979 614</i>	<i>(50 860)</i>

<i>строительству</i>				
Затраты в незавершенном производстве	1212	187 186	184 576	(2 610)
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 508 741	3 465 965	(42 776)
Отчет о финансовых результатах				
Прочие расходы	2340	(503 130)	(556 600)	(53 470)
Изменение отложенных налоговых активов	2450	4 190	14 884	10 694
Чистая прибыль (убыток)	2400	(755 124)	(797 901)	(42 776)

Указанная корректировка оказала влияние только на показатели отчета о финансовых результатах за 2019 год, тыс. руб.

Наименование показателя	№ строки	Сумма до корректировок	Сумма после корректировок	Сумма корректировок
Отчет о финансовых результатах				
Прочие расходы	2340	(604 820)	(551 350)	53 470
Изменение отложенных налоговых активов	2450	(30 689)	(41 383)	(10 694)
Чистая прибыль (убыток)	2400	690 785	733 561	42 776

Иные ретроспективные корректировки показателей бухгалтерской отчетности за предыдущие периоды в отчетном периоде Обществом не производились.

5. Информация об учетной политике Общества

В 2019 году в Обществе действовало Положение об учетной политике для целей бухгалтерского учета, утвержденное Приказом № 46/1-од от 06.12.2016г. с учетом дополнений внесенных Приказами № 2/1 от 12.01.2018г., № 36/6-од от 07.12.2018 г. В течение отчетного периода изменений в учетную политику Общества не вносилось.

5.1 Основные средства

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), относится к объектам основных средств, если его стоимость превышает 40 000 руб. Объекты основных средств стоимостью не более 40 000 рублей (включительно) за единицу, учитываются в составе материально-производственных запасов и включаются в состав расходов в момент ввода в эксплуатацию. В целях обеспечения сохранности данных объектов они учитываются обособленно до момента прекращения использования (выбытия или ликвидации).

Срок полезного использования объектов основных средств Общество определяет на дату принятия их к учету (дату ввода в эксплуатацию и отражения в качестве основных средств) согласно Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. № 1 (ред. от 07.07.2016) "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" с учетом

рекомендации технических служб и оценок. Срок полезного использования объектов основных средств бывших в эксплуатации у предыдущих собственников устанавливается с учетом срока их фактического использования на дату принятия их к учету.

По всем объектам основных средств, за исключением основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, амортизация начисляется линейным способом.

Принятые Обществом сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам) в соответствии с п.32 ПБУ 6/01 раскрыты в п.6.1.1.2 настоящих Пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2019г.

5.2 Нематериальные активы

В составе нематериальных активов учитываются объекты, удовлетворяющие условиям п.3 Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/2007). Переоценка объектов нематериальных активов по текущей рыночной стоимости не производится.

Общество устанавливает срок полезного использования по каждому виду амортизируемых нематериальных активов при их постановке на учет исходя из срока действия исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности и периода контроля над активом, или ожидаемого срока использования актива, в течение которого предполагается получать экономическую выгоду (доход), но не более срока деятельности Общества и (или) максимального срока действия соответствующих исключительных прав, установленного ГК РФ.

Нематериальные активы, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования (нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования), не амортизируются.

Стоимость нематериальных активов с определенным сроком полезного использования погашается посредством начисления амортизации линейным способом в течении срока их полезного использования.

Принятые Обществом сроки полезного использования нематериальных активов в соответствии с п.40 ПБУ 14/2007 раскрыты в п.6.1.1.1 настоящих Пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2019г.

5.3 Сырье и материалы

Материально-производственные запасы: материалы, товары, готовая продукция (далее - МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью МПЗ, приобретенных за плату признается сумма фактических затрат на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и других возмещаемых налогов (кроме случаев, установленных законодательством РФ).

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы, отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонения в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, учитываемых в составе материально-производственных запасов, стоимость таких активов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

5.4 Незавершенное производство

Незавершенное производство (затраты на выполнение работ, выручка по которым не признана) на отчетную дату отражается в бухгалтерском учете по фактически произведенным затратам.

5.5 Готовая продукция

Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление. Счет 40 "Выпуск продукции (работ, услуг)" не используется.

При отпуске готовой продукции ее оценка производится Обществом по себестоимости каждой единицы.

Под готовой продукцией также понимается конечный результат инвестиционной деятельности – объекты недвижимости готовые для продажи.

5.6 Финансовые вложения

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является серия однородных финансовых вложений с одинаковым номиналом, ценой покупки, датой погашения и т.п.

Финансовые вложения подразделяются на долгосрочные и краткосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) по состоянию на отчетную дату.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости равной сумме фактических затрат на их приобретение (за исключением суммы налога на добавленную стоимость иных возмещаемых налогов).

Корректировка стоимости финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется, производится ежеквартально.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

5.7 Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам

Полученные кредиты и займы подразделяются на краткосрочные и долгосрочные.

Проценты по полученным кредитам и займам отражаются в составе прочих расходов того отчетного периода, к которому они относятся, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. Если согласно условиям заключенного договора заемные средства были предоставлены займодавцем для целевого использования на

приобретение (создание) инвестиционного актива, то возникшие расходы включаются в стоимость инвестиционного актива.

Затраты, связанные с получением заемных средств, а также дополнительные расходы, связанные с обслуживанием долга (кроме процентов и дисконта), в том числе банковские комиссии учитываются Обществом в составе текущих расходов полной сумме в том отчетном периоде, когда эти затраты были фактически произведены.

5.8 Доходы и расходы

В качестве доходов от обычных видов деятельности учитываются:

- выручка от оказания услуг по управлению продажами объектов недвижимости, рекламно-маркетинговых услуг;
- выручка от продажи объектов недвижимости по договорам купли-продажи;
- выручка от сдачи имущества в аренду;
- выручка от оказания услуг застройщика по договорам долевого участия в строительстве;
- экономия денежных средств на строительство объекта (экономия застройщика);
- выручка от оказания услуг технического заказчика;
- выручка от оказания прочих услуг;

Выручка от оказания услуг застройщика признается на дату подписания акта приема-передачи объекта с соинвестором (участником долевого строительства) в сумме, указанной в договоре.

Выручка и себестоимость от операций по передаче объектов недвижимости по договорам участия в долевом строительстве многоквартирных домов в рамках Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года “Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации” в Отчете о финансовых результатах отражается в свернутом виде и называется “экономией/перерасходом застройщика”.

Экономия/перерасход денежных средств на строительство инвестиционного объекта признается доходом/расходом на дату акта приема-передачи объекта с участником долевого строительства/соинвестором.

Выручка от продажи объектов недвижимости по договорам купли-продажи объекта недвижимости признается на дату государственной регистрации перехода права собственности на этот объект к покупателю (пп. "г" п. 12 ПБУ 9/99) в сумме указанной в договоре.

В случае признания судебными органами РФ права покупателя на объект недвижимости, реализуемый по договорам купли-продажи будущей недвижимой вещи, предварительным договорам купли-продажи недвижимости с условием о предварительной оплате, выручка от продажи таких объектов недвижимости признается на дату государственной регистрации перехода права собственности на этот объект к покупателю (пп. "г" п. 12 ПБУ 9/99).

Выручкой технического заказчика признается только его вознаграждение.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов (выручки) от обычных видов деятельности.

Для целей формирования финансового результата от обычных видов деятельности Обществом определяется себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, которая

формируется на базе расходов по обычным видам деятельности без включения в них управленческих и коммерческих расходов и с учетом общепроизводственных расходов. Аналогичным образом формируется производственная себестоимость остатков готовой продукции и незавершенного производства.

Управленческие и коммерческие расходы ежемесячно списываются в полном размере на результаты финансово-хозяйственной деятельности, не увеличивая себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг. В отчете о финансовых результатах Общества управленческие и коммерческие расходы отражаются отдельными статьями.

В составе незавершенного строительства учитываются затраты по незаконченным капитальным вложениям, в том числе по оборудованию, требующему монтажа, незаконченной реконструкции, модернизации основных средств, научно-исследовательским и опытно-конструкторским работам.

Затраты, связанные с возведением объектов недвижимости, в том числе объектов долевого строительства отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" в разрезе объектов строительства.

Затраты по объекту строительства включаются в стоимость этого объекта до момента передачи первого объекта инвестору (участнику долевого строительства) по акту приема-передачи.

Расходы на приобретение прав по инвестиционным контрактам включаются в состав затрат по объекту строительства с момента начала осуществления иных расходов по проекту. В случае, если по инвестиционному контракту осуществляется строительство нескольких объектов, расходы на приобретение прав распределяются на конкретный объект после его ввода в эксплуатацию пропорционально его площади в общей площади всех объектов по контракту.

Расходы на обременения по инвестиционным контрактам (строительство и реконструкция дорог и объектов инженерной инфраструктуры, строительство объектов, подлежащих передаче городу) включаются в состав затрат по объекту строительства, к которому они относятся.

Затраты на строительство объекта распределяются между жилыми помещениями, нежилыми помещениями и машино-местами пропорционально общей площади помещений согласно обмерам специализированной организации. Для жилых помещений в расчет принимается общая площадь с учетом летних помещений с коэффициентом.

Затраты, относящиеся к нескольким объектам строительства распределяются между ними пропорционально их проектной площади.

Расходы, отличные от расходов, связанных с основными видами деятельности Общества признаются прочими расходами, в том числе:

- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств, незавершенного строительства, материалов и иных активов (кроме товаров и готовой продукции);
- проценты к уплате за предоставление в пользование денежных средств, в том числе процентные расходы, связанные с увеличением приведенной стоимости дисконтированных оценочных обязательств;
- суммы потерь по страховым случаям на дату возникновения (выявления);
- расходы, связанные с рассмотрением дел в судах (госпошлина).

В состав прочих расходов включаются также затраты, произведенные после начала передачи объектов соинвесторам / участникам долевого строительства, но необходимые для выполнения Обществом своих обязательств перед соинвесторами / участниками долевого строительства.

Прочие расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени их фактической оплаты.

5.9 Оценочные обязательства и оценочные резервы

5.9.1. Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков

Общество создает оценочное обязательство на предстоящую оплату отпусков.

В конце отчетного года проводится инвентаризация величины оценочных обязательств перед работниками, в результате которой определяется их величина с учетом соответствующих страховых взносов.

Сумма оценочного обязательства по предстоящей оплате отпусков, подлежащая доначислению за месяц, рассчитывается по формуле:

$$\text{ОценОбяз мес.} = (\text{ЗОТ мес} + \text{ЗСтрВзн мес}) \times 8,33 \%,$$

где ОценОбяз мес. - сумма оценочного обязательства, подлежащая доначислению за месяц;
8,33% - доля дней отпуска за месяц, (28 дней за год - 100%, 2,33 дня за месяц - 8,33 %);

ЗОТ мес - фактические затраты на оплату труда за месяц;

ЗСтрВзн мес - фактические затраты на страховые взносы за месяц.

Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков по состоянию на 31 декабря отчетного года определяется по следующей формуле:

$$\text{ОценОбяз} = \text{СрЗар}_1 \times \text{Дн}_1 \times (1 + \text{СтВз}_1 / 100) + \text{СрЗар}_2 \times \text{Дн}_2 \times (1 + \text{СтВз}_2 / 100) + \dots + \text{СрЗар}_i \times \text{Дн}_i \times (1 + \text{СтВз}_i / 100) + \dots + \text{СрЗар}_N \times \text{Дн}_N \times (1 + \text{СтВз}_N / 100),$$

где ОценОбяз - величина оценочного обязательства организации на конец отчетного года;

СрЗар_i - средний дневной заработок *i*-го работника, исчисленный по состоянию на конец отчетного года в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней заработной платы (утв. Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 № 922);

Дн_i - количество календарных дней отпуска, на которые *i*-й работник имеет право по состоянию на конец отчетного года;

СтВз_i - суммарная ставка взносов во внебюджетные фонды (в процентах), применяемая к выплатам *i*-му работнику с 1-го числа следующего месяца;

N - количество работников на отчетную дату.

В случае если величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам, отраженная в бухгалтерском учете на 31 декабря отчетного года, меньше, чем величина оценочного обязательства, определенная по результатам инвентаризации, оценочное обязательство увеличивается на разницу между этими величинами. Доначисленная сумма оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности.

Если величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам, отраженная в бухгалтерском учете на 31 декабря отчетного года, больше, чем величина оценочного обязательства, определенная по результатам инвентаризации, то оценочное обязательство уменьшается на разницу между этими величинами. Списанная сумма оценочного обязательства относится на прочие доходы.

Оценочное обязательство по оплате отпусков не подлежит дисконтированию так как погашение предполагается в течение 12 месяцев после отчетной даты.

5.9.2. Оценочные обязательства в отношении выданных гарантий покупателям (заказчикам)

Общество признает оценочные обязательства в отношении выданных гарантий покупателям (заказчикам).

Величина оценочного обязательства, признаваемого в бухгалтерском учете на отчетную дату, определяется в следующем порядке:

$$\text{Сумма гарантийного резерва} = \sum_0^n \frac{\text{сумма резерва в год}}{(1+i)^n}$$

где n - количество лет гарантии;

i - ставка дисконтирования.

Сумма резерва в год = Стоимость работ по договору подряда * 2% / Количество лет гарантии

Обязательство возмещения расходов по гарантийному ремонту, обслуживанию в размере 2% от стоимости строительно-монтажных работ, оборудования определено на основании заключенных договоров с подрядчиком, поставщиком. Данный процент подрядчиком определен в соответствии со сложившейся практикой принятия претензий от покупателей в течение гарантийного срока.

Сумма оценочного обязательства в отношении выданных гарантий покупателям (заказчикам) не полностью использованная в отчетном периоде переносится на следующий отчетный период. При этом, сумма вновь создаваемого по результатам инвентаризации оценочного обязательства корректируется на сумму остатка оценочного обязательства предыдущего отчетного периода, а разница относится на финансовый результат Общества и учитывается в составе прочих доходов и прочих расходов.

В качестве ставки дисконтирования оценочных обязательств в отношении выданных гарантий покупателям (заказчикам) принимается учетная ставка ЦБ РФ на отчетную дату.

5.9.3. Оценочное обязательство по выплате неустойки и отступных в связи с нарушением Застройщиком сроков передачи объектов долевого строительства

Общество признает оценочное обязательство выплате неустойки и предоставлению отступных в связи с нарушением Застройщиком сроков передачи Участникам долевого строительства объектов долевого строительства, расположенных по адресам (строительным): г. Москва, САО, район Левобережный, мкр. 2, корпус 8 АБ; корпус 41-42-43; корпус 45; корпус 46.

Расчет величины оценочного обязательства осуществляется на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни и опыта Общества в отношении выплаты неустойки и отступных при нарушении Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства объектов строительства.

Оценочное обязательство формируется за счет финансовых результатов Общества и отражается в составе прочих расходов. Сумма оценочного обязательства не полностью использованная в отчетном периоде переносится на следующий отчетный период. При этом, сумма вновь создаваемого по результатам инвентаризации оценочного обязательства корректируется на сумму остатка оценочного обязательства предыдущего отчетного периода, а разница относится на финансовый результат Общества и учитывается в составе прочих доходов и прочих расходов.

5.9.4. Оценочное обязательство на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы за год.

Общество создает оценочное обязательство на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы за год.

Сумма начисленного оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности на те же счета учета затрат, на которых учитываются расходы по оплате труда и страховые взносы.

В конце года Общество проводит инвентаризацию оценочного обязательства.

При выявлении недостатка суммы оценочного обязательства производится его доначисление с отнесением суммы доначислений на расходы Общества, а в случае избыточности суммы признанного оценочного обязательства или прекращения выполнения условий признания оценочного обязательства, неиспользованная сумма обязательства относится на прочие доходы Общества.

Оценочное обязательство на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы за год не подлежит дисконтированию, так как погашение предполагается не позднее 12 месяцев после отчетной даты.

5.9.5. Резервы по сомнительным долгам

Общество создает резерв по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной.

Дебиторская задолженность, по которой имеются признаки обесценения, отражается в бухгалтерской отчетности за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Сумма резерва по сомнительным долгам не полностью использованная в отчетном периоде переносится на следующий отчетный период. При этом, сумма вновь создаваемого по результатам инвентаризации резерва по сомнительным долгам корректируется на сумму остатка резерва предыдущего отчетного периода, а разница относится на финансовый результат Общества и учитывается в составе прочих доходов и прочих расходов.

5.9.6. Резерв по судебным разбирательствам с высокими рисками негативного исхода

Общество создает резерв по судебным разбирательствам с высокими рисками негативного исхода с предполагаемым сроком исполнения меньше 12 месяцев после отчетной даты.

Сумма резерва по судебным разбирательствам не полностью использованная в отчетном периоде переносится на следующий отчетный период. При этом, сумма вновь создаваемого по результатам инвентаризации резерва по судебным разбирательствам корректируется на сумму остатка резерва предыдущего отчетного периода, а разница относится на финансовый результат Общества и учитывается в составе прочих доходов и прочих расходов.

5.9.7. Резерв под обесценение финансовых вложений

Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений в случаях, когда имеет место устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость.

На конец отчетного года финансовые вложения, по которым имеется устойчивое существенное снижение их стоимости, отражаются в бухгалтерской отчетности за минусом начисленного резерва под обесценение, представляющего собой разницу между учетной и расчетной стоимостью финансовых вложений. Расчетная стоимость финансовых вложений является оценочным показателем и определяется следующими способами:

- на основании отчета независимого оценщика о стоимости финансовых вложений в отчетном периоде и/или текущем периоде до даты составления бухгалтерской отчетности Общества. В данном случае, расчетная стоимость финансовых вложений принимается равной стоимости финансовых вложений, указанной в отчете независимого оценщика;
- по стоимости чистых активов организаций, в которые Обществом осуществлены финансовые вложения;
- иными способами, в случае невозможности определения расчетной стоимости финансовых вложений вышеуказанными способами.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится Обществом один раз в год по состоянию на 31 декабря в ходе ежегодной инвентаризации активов и обязательств при наличии признаков обесценения.

Резерв под обесценение финансовых вложений формируется за счет финансовых результатов и отражается в составе прочих расходов. Дальнейшее восстановление резерва под обесценение финансовых вложений является изменением в оценках и отражается в составе прочих доходов.

5.9.8. Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов

Общество создает резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов (далее – МПЗ) в случае, если МПЗ, находящиеся на балансе Общества, морально или физически устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная цена (возможная стоимость реализации) которых снизилась.

Величина резерва определяется как разница между текущей рыночной стоимостью МПЗ и их фактической себестоимостью. Расчет текущей рыночной стоимости МПЗ производится организацией на основе информации доступной до подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности. Организация использует любую информацию, позволяющую наиболее точно определить текущую рыночную стоимость МПЗ, в том числе на товарно-сырьевых биржах, из печатных изданий, на сайтах поставщиков, из отчета (заключения) привлеченного оценщика. При расчете принимается во внимание: изменение цены или фактической себестоимости,

непосредственно связанное с событиями после отчетной даты, подтверждающими существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых Организация вела свою деятельность; назначение МПЗ.

Порог существенности изменения стоимости МПЗ, при котором организация формирует резерв под снижение стоимости товарно-материальных ценностей составляет 5% от балансовой стоимости МПЗ.

Резерв под снижение стоимости МПЗ образуется за счет финансовых результатов и учитывается в составе прочих расходов. Дальнейшее восстановление резерва является изменением в оценках и отражается в составе прочих доходов.

Проверка на обесценение МПЗ и создание резерва производится Обществом один раз в год по состоянию на 31 декабря при наличии признаков обесценения.

5.9.9. Оценочное обязательство по выплате неустойки при нарушении срока передачи Покупателю Объекта недвижимости по договорам купли-продажи будущей недвижимости.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», Общество отражает оценочное обязательство по выплате неустойки при нарушении срока передачи Покупателю Объекта недвижимости по договорам купли-продажи будущей недвижимости.

Общество производит расчет величины оценочного обязательства на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни и опыта организации в отношении расчета неустойки, ее размера, установленного в судебных решениях ответчиком по которым является Общество.

Общество признает оценочные обязательства по выплате неустойки при нарушении срока передачи Покупателю Объекта недвижимости по договорам купли-продажи будущей недвижимости при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность по выплате неустойки согласно заключенным договорам купли-продажи будущей недвижимости;
- уменьшение экономических выгод является более вероятным;
- величина неустойки может быть обоснованно оценена.».

5.10 Расчеты по налогу на прибыль

В целях отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности различия налога на бухгалтерскую прибыль (убыток) от налога на прибыль (убытка), сформированного в налоговом учете и отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль организаций Общество ведет обособленный учет возникающих разниц.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в данных аналитического учета.

5.11 Инвентаризация

Общество проводит инвентаризацию активов и обязательств в случаях, установленных п.3 ст.11 Федерального закона от 06.12.2011г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а так же в иных

случаях при возникновении необходимости на основании приказа генерального директора Общества.

Выявленные по результатам расхождения между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета отражаются на счетах бухгалтерского учета в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.

6. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и отчета о движении денежных

6.1 Пояснения к бухгалтерскому балансу

6.1.1. Нематериальные активы

Остаточная стоимость нематериальных активов Общества составляет:
по состоянию на 31.12.2019г. – 5 287 тыс. руб.,
по состоянию на 31.12.2018г. - 3 762 тыс. руб.,
по состоянию на 31.12.2017г. – 5 829 тыс. руб.;

Сроки полезного использования нематериальных активов (интернет-сайтов) принятые в Обществе составляют от 2-х до 3-х лет.

Информация о наличии и движении нематериальных активов, сумме начисленной амортизации указана в таблице ниже.

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

1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2019г.	7 153	(3 391)	1 510	-	-	(2 370)	-	-	-	8 662	(5 760)
	5110	за 2018г.	7 153	(1 190)	-	-	-	(2 201)	-	-	-	7 153	(3 391)
в том числе:													
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5101	за 2019г.	7 153	(3 391)	1 510	-	-	(2 370)	-	-	-	8 662	(5 760)
	5111	за 2018г.	7 153	(1 190)	-	-	-	(2 201)	-	-	-	7 153	(3 391)

2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:				
	5121	-	-	-

3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5130	4	3	3
в том числе:				
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5131	4	3	3

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2019г.	-	3 894	-	(1 510)	2 385
	5190	за 2018г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5181	за 2019г.	-	3 894	-	(1 510)	2 385
	5191	за 2018г.	-	-	-	-	-

Операций по научно - исследовательским и опытно-конструкторским разработкам Общество не осуществляло.

6.1.2. Основные средства

Остаточная стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2019 г. составила 99 437 тыс. руб., 31.12.2018г. - 55 602 тыс. руб., на 31.12.2017г. 24 909 тыс. руб.

Увеличение остаточной стоимости основных средств в 2019 г. на 43 835 тыс. руб., в 2018 г. на 30 693 тыс. руб. в существенной части обусловлено осуществлением Обществом капитальных вложений в строительство офисов продаж и их вводом в эксплуатацию.

Сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам):

Группы основных средств	Срок полезного использования (число лет) объектов, введенных в эксплуатацию
Здания	свыше 30
Машины и оборудования (кроме офисного)	5-7
Офисное оборудование	2-20
Производственный и хозяйственный инвентарь	3-25
Транспортные средства	3-5
Другие виды основных средств	5-10

Информация о наличии и движении основных средств, незавершенных капитальных вложений указана в таблице ниже.

1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			Переоценка		На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Выбыло объектов		начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация					
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2019г.	67 355	(12 481)	27 396	(2 618)	1 096	(11 574)	-	-	92 133	(22 958)
	за 2018г.	19 646	(7 551)	49 868	(2 160)	1 550	(6 480)	-	-	67 355	(12 481)
в том числе:											
	Офисное оборудование	за 2019г.	10 636	(4 436)	2 954	(241)	241	(3 110)	-	-	13 349
	за 2018г.	5 640	(2 633)	5 013	(17)	12	(1 815)	-	-	10 636	(4 436)
Здания	за 2019г.	47 919	(4 224)	21 141	-	-	(7 110)	-	-	69 061	(11 334)
	за 2018г.	4 467	(744)	43 452	-	-	(3 480)	-	-	47 919	(4 224)
Производственный и хозяйственный инвентарь	за 2019г.	5 405	(2 066)	1 357	(2)	2	(1 012)	-	-	6 760	(3 076)
	за 2018г.	4 011	(1 323)	1 411	(17)	8	(751)	-	-	5 405	(2 066)
Другие виды основных средств	за 2019г.	2 631	(991)	1 943	(2 375)	853	(342)	-	-	2 199	(479)
	за 2018г.	2 631	(807)	-	-	-	(184)	-	-	2 631	(991)
Транспортные средства	за 2019г.	765	(765)	-	-	-	-	-	-	765	(765)
	за 2018г.	2 898	(2 045)	-	(2 134)	1 529	(249)	-	-	765	(765)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			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	за 2019г.	727	56 894	-	(27 359)	30 263
	за 2018г.	12 814	37 781	-	(49 868)	727
в том числе:						
Офисно-выставочное здание (ул. Вавилова вл.27-31)	за 2019г.	-	-	-	-	-
	за 2018г.	12 556	6 497	-	(19 053)	-
Офисно-выставочное здание (Серебр.наб., Серебр. пер.)	за 2019г.	12	29 222	-	-	29 234
	за 2018г.	12	-	-	-	12
Офисно-выставочное здание (САО, р-н Левобережный мкр.2Г корп.17,18,19)	за 2019г.	-	-	-	-	-
	за 2018г.	246	24 153	-	(24 399)	-
Офисно-выставочное здание (ул. Большая Спасская, вл.35-37)	за 2019г.	9	-	-	-	-
	за 2018г.	-	9	-	-	9
Офисно-выставочное здание (перекресток Боровского шоссе и Чоботовской ул.)	за 2019г.	-	21 141	-	(21 141)	-
	за 2018г.	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	за 2019г.	-	1 906	-	(1 906)	-
	за 2018г.	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	за 2019г.	-	1 357	-	(1 357)	-
	за 2018г.	-	1 411	-	(1 411)	-
Офисное оборудование	за 2019г.	-	2 954	-	(2 954)	-
	за 2018г.	-	5 013	-	(5 013)	-
Прочие объекты	за 2019г.	707	313	-	-	1 020
	за 2018г.	-	707	-	-	707

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	2 134
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	7 876 415	8 829 102	6 856 533
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-

Информация об арендованных Обществом объектах основных средств представлена в разделе 7.1.

6.1.3. Финансовые вложения

В составе финансовых вложений учтены выданные Обществом процентные займы и приобретенные долговые ценные бумаги третьих лиц.

Информация о наличии и движении финансовых вложений указана в таблице.

1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2019г.	125 473	-	-	-	-	-	-	-	125 473	-
	5311	за 2018г.	123 490	-	225 396	(223 413)	-	-	-	-	125 473	-
в том числе:												
Предоставленные займы	5302	за 2019г.	125 473	-	-	-	-	-	-	-	125 473	-
	5312	за 2018г.	123 490	-	1 983	-	-	-	-	-	125 473	-
Долговые ценные бумаги	5303	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5313	за 2018г.	-	-	223 413	(223 413)	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2019г.	380 679	(66)	-	(353 413)	-	-	-	-	27 266	(66)
	5315	за 2018г.	27 266	(66)	611 115	(257 702)	-	-	-	-	380 679	(66)
в том числе:												
Предоставленные займы	5306	за 2019г.	27 266	(66)	-	-	-	-	-	-	27 266	(66)
	5316	за 2018г.	27 266	(66)	3 400	(3 400)	-	-	-	-	27 266	(66)
Долговые ценные бумаги	5307	за 2019г.	353 413	-	-	(353 413)	-	-	-	-	-	-
	5317	за 2018г.	-	-	607 715	(254 302)	-	-	-	-	353 413	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2019г.	508 152	(66)	-	(353 413)	-	-	-	-	152 739	(66)
	5310	за 2018г.	150 756	(66)	836 511	(481 115)	-	-	-	-	506 152	(66)

6.1.4. Прочие внеоборотные активы

В состав прочих внеоборотных активов включены лицензии на программное обеспечение со сроком использования более одного года. Суммы на отчетные даты следующие: на 31.12.2019 г. – 1 470 тыс. руб.; на 31.12.2018г. – 1 914 тыс. руб.; на 31.12.2017г. - 36 тыс. руб.

6.1.5. Запасы

В составе запасов Общество учитывает затраты по незавершенному строительству, в том числе объектов долевого строительства. По завершению строительства объектов указанные затраты сформируют инвестиционную стоимость объектов недвижимости, предназначенных для передачи участникам долевого строительства, инвесторам и иным контрагентам Общества. Также в составе затрат по незавершенному строительству отражается сумма уплаченных авансов, связанных с работами и услугами, в части договорных отношений с поставщиками и подрядчиками, погашение которых осуществляется в сроки, установленные договорами, в том числе превышающие 12 месяцев после отчетной даты, но в пределах операционного цикла.

В составе готовой продукции отражена стоимость объектов недвижимости строительство которых завершено и которые предназначены для передачи участникам долевого строительства, инвесторам и иным контрагентам на основании соответствующих договоров.

В составе готовой продукции отгруженной отражена стоимость объектов недвижимости, переданных покупателям, но права собственности на которые на последних не зарегистрированы.

В составе незавершенного производства отражены затраты на содержание застройщика по проектам в стадии строительства и по объектам, не переданным участникам долевого строительства на отчетную дату.

Информация о наличии, движении и использовании запасов отражена в таблице ниже.

Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
					себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости			
Запасы - всего	за 2019г.	18 487 067	(939)	8 360 693	(2 679 165)	-	-	X	24 168 595	(939)
	за 2018г.	10 456 568	(939)	11 984 794	(3 954 296)	-	-	X	18 487 067	(939)
в том числе:										
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2019г.	154	-	60 656	(11 341)	-	-	(1 042)	48 426	-
	за 2018г.	258	-	12 826	(12 930)	-	-	-	154	-
Готовая продукция	за 2019г.	261 342	(939)	2	(2 127 906)	-	-	5 478 832	3 612 270	(939)
	за 2018г.	948 864	(939)	52 408	(739 931)	-	-	-	261 342	(939)
Товары и готовая продукция отгруженные	за 2019г.	61 381	-	-	(239 273)	-	-	206 752	28 860	-
	за 2018г.	38 515	-	609 837	(586 971)	-	-	-	61 381	-
Затраты в незавершенном производстве	за 2019г.	184 576	-	435 285	(249 020)	-	-	69 253	440 095	-
	за 2018г.	133 935	-	671 394	(620 753)	-	-	-	184 576	-
Затраты в незавершенном строительстве	за 2019г.	17 979 614	-	7 864 750	(51 625)	-	-	(5 753 794)	20 038 944	-
	за 2018г.	9 334 995	-	10 638 329	(1 993 710)	-	-	-	17 979 614	-

Информация о запасах, переданных в залог по состоянию на отчетные даты, представлена в таблице.

Залогодержатель	Срок действия залога	Предмет залога	31.12.2019		31.12.2018		31.12.2017	
			Залоговая стоимость	Балансовая стоимость	Залоговая стоимость	Балансовая стоимость	Залоговая стоимость	Балансовая стоимость
СБЕРБАНК ПАО	Дата исполнения обязательств по договору об открытии невозобновляе мой кредитной линии №5085 от 16.07.2018г.	Земельный участок, расположенный по адресу: г.Москва, Серебрянический пер., вл.4/3, стр. ,3, вл. 6/5, стр.2. кадастровый номер 77:01:0001020:184 2	635 187	994 363	683 537	994 363	-	-
		Здание, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Таганский, пер. Серебрянический , д.3/4, стр.3 кадастровый номер 77:01:0001020:101 2	-	-	48 349	-	-	-
	До полного выполнения обязательств по Договор об открытии невозобновляе мой кредитной линии №5086 от 16.07.2018г.	Земельный участок, расположенный по адресу: г.Москва, Большая Спасская, вл. 35-37, кадастровый номер 77:01:0003042:400 4	858 513	978 926	858 513	978 926	-	-
	До полного выполнения обязательств по Договор об открытии невозобновляе мой кредитной линии №5127 от 16.07.2018г.	Земельный участок, расположенный по адресу: г.Москва, 2-ой Хвостов пер., вл.8, стр.2. кадастровый номер 77:01:0002008:315 1	611 337	760 598	611 337	760 598	-	-
СБЕРБАНК ИНВЕСТИЦИИ	До полного выполнения	Земельный участок	-	-	87 797	81 352	-	-

ООО	обеспеченных обязательств по Договору займа № 1/2018 от 16.04.2018г.	расположенный по адресу: г.Москва, Люсиновская ул., вл. 27, стр. 1. Кадастровый номер:77:01:00060 12:3727							
		Земельный участок расположенный по адресу: г.Москва, Люсиновская ул., вл. 27, стр. 1. Кадастровый номер:77:01:00060 12:3727	-	-	145 072	12 243	-	-	
ПАО «БАНК УРАЛСИБ»	до 20.07.2022г.	Земельный участок, площадью 3 375 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, Б.Спасская ул., вл. 35-37. Кадастровый номер: 77:01:0003042:400 4	-	-	-	-	2 491 100	978 926	
		Земельный участок, площадью 643 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, Люсиновская ул., вл. 27, стр. 1. Кадастровый номер:77:01:00060 12:3727	-	-	-	-	4	81 352	
		Земельный участок, площадью 3 231 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, р-н Таганский, Серебрянический пер., вл. 4/3, стр. 2,3 и вл.6/5, стр. 2. Кадастровый номер: 77:01:0001020:184 2	-	-	-	-	1 128 000	994 363	
		Земельный участок, площадью 714 кв.м., расположенный по адресу: г.Москва, пер. Хвостов 2-й, вл. 8, стр. 2. Кадастровый номер: 77:01:0002008:315 1	-	-	-	-	461 600	760 598	
		Нежилое здание, площадью 404,4 кв.м.,	-	-	-	-	10	-	

	расположенное по адресу: г.Москва, пер. Хвостов 2-й, вл. 8, стр. 2. Кадастровый номер: 77:01:0002008:1033						
	Нежилое здание, площадью 1 145,2 кв.м., расположенное по адресу: г.Москва, Б.Спаская ул., вл. 35-37. Кадастровый номер: 77:01:0003042:1097	-	-	-	-	10	-
	Нежилое здание, площадью 787,5 кв.м., расположенное по адресу: г.Москва, Люсиновская ул., вл. 27, стр. 1. Кадастровый номер: 77:01:0006012:1019	-	-	-	-	6	-
	Нежилое здание, площадью 759 кв.м., расположенное по адресу: г.Москва, р-н Таганский, Серебрянический пер., вл. 4/3, стр. 2,3 и вл.6/5, стр. 2. Кадастровый номер: 77:01:0001020:1012	-	-	-	-	10	-

6.1.6. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

Строка 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» включает в себя суммы НДС по приобретенным товарно-материальным ценностям, работам и услугам, в том числе суммы НДС, относящиеся к расходам на строительство объектов недвижимости не введенных в эксплуатацию на отчетную дату. По состоянию на 31.12.2019г. НДС по приобретенным ценностям составляет 1 808 478 тыс. руб., в том числе суммы НДС, относящиеся к расходам на строительство объектов недвижимости не введенных в эксплуатацию - 1 807 350 тыс. руб.

После ввода в эксплуатацию законченного строительством объекта недвижимости сумма НДС, относящаяся к затратам на строительство такого объекта распределяется между жилыми помещениями, нежилыми помещениями и машиноместами пропорционально общей площади помещений согласно обмерам специализированной организации. При этом, сумма НДС приходящаяся на нежилые помещения и машиноместа принимается к вычету в полном объеме

после ввода в эксплуатацию объекта, а сумма НДС приходящаяся на жилые помещения включается в себестоимость таких объектов.

6.1.7. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженности, платежи по которой ожидаются в срок более 12 месяцев после отчетной даты на 31.12.2019 г. составляет 7 939 582 тыс. руб., на 31.12.2018 г. – 7 920 761 тыс. руб., на 31.12.2017 г. долгосрочная дебиторская задолженность отсутствовала.

Информация о дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в срок более 12 месяцев после отчетной даты, представлена в таблице.

Наименование дебитора	Вид задолженности	Сумма задолженности, тыс. руб.		
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
ООО "СТМ"	Задолженность по оплате простого беспроцентного векселя	7 641 264	7 641 264	-
	Задолженность по договорам поручительства	256 327	256 327	-
	Задолженность по процентам по займам выданным	41 992	23 171	-

Информация об остатках и движении резерва по сомнительным долгам, указана в таблице.

Период	Остаток на начало года, тыс. руб.	Создано, тыс. руб.	Использовано, тыс. руб.	Восстановлено, тыс. руб.	Остаток на конец года, тыс. руб.
2019г.	15 188	1 171	430	684	15 245
2018г.	11 952	14 846	693	10 917	15 188
2017г.	10 485	1 467	0	0	11 952

Дебиторская задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты на 31.12.2019 г. составляет 200 640 тыс. руб., на 31.12.2018 г. – 340 378 тыс. руб., на 31.12.2017 г. – 295 869 тыс. руб.

Расшифровка строки бухгалтерского баланса 12323 «Расчеты с разными дебиторами» представлена ниже.

Наименование	Показатель, тыс. руб.		
	на 31.12.2019г.	на 31.12.2018г.	на 31.12.2017г.
Расчеты по налогу на прибыль	26 874	98 072	77 448
Расчеты по причитающимся процентам	13 543	31 108	58 368
Расчеты по обеспечениям полученным	-	47 921	7 311
Расчеты по обязательному страхованию ответственности застройщика, взносы в компенсационный фонд	65 984	7 753	24 016
Расчеты по аренде земельных участков	-	-	19 662
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	728	1 275	16 419
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	26 301	3 489	20 270

Расчеты по прочим налогам и страховым взносам	7 491	1 647	2 328
Прочее	10 464	62 247	29 736
ИТОГО	151 384	253 512	255 558

6.1.8. Денежные средства и эквиваленты

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса отражены денежные средства Общества по состоянию на нижеуказанные отчетные даты:

Денежные средства и эквиваленты, тыс. руб.			
Показатель	31.12.2019г.	31.12.2018г.	31.12.2017г.
Касса	8	26	39
Расчетные счета	113 871	208 818	9 551
Специальные счета, всего, в т.ч.	4 187 010	1 267 002	2 331 359
<i>залоговые</i>		2	2 331 359
<i>аккредитивы</i>	1 315 010	750 000	
<i>депозиты</i>	2 872 000	517 000	
Денежные эквиваленты		130 000	-
Итого	4 300 889	1 605 846	2 340 949

6.1.9. Прочие оборотные активы

Информация о составе прочих оборотных активов представлена в таблице, тыс. руб.

Прочие внеоборотные активы	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	-	-	42
Лицензии на право пользования программным обеспечением и прочие оборотные активы	883	533	425
Итого	883	533	467

6.1.10. Капитал и резервы

По состоянию на 31.12.2019г. уставный капитал составляет 1 506 626 тыс. руб. В 2018 году в результате конвертации обыкновенных именных акций Общества государственного регистрационного номера выпуска 1-01-14-810-А от 10.02.2012г. номинальной стоимостью 100 руб. 00 коп. в обыкновенные именные акции Общества государственного регистрационного номера выпуска 1-02-14810-А от 30.01.2018г. номинальной стоимостью 4 400 руб.00 коп. уставный капитал увеличился на 1 472 384,50 тыс. руб. за счет нераспределенной прибыли прошлых лет и составил 1 506 626 тыс. руб.

Согласно п. 9.4. Устава в Обществе создается резервный фонд в размере 5% (Пять процентов) от уставного капитала Общества.

Резервный фонд формируется путем обязательных ежегодных отчислений в размере 5% (Пять процентов) от чистой прибыли Общества до достижения им установленного Уставом размера.

Согласно Решения №1 единственного акционера от 29.06.2018г. произведены отчисления в резервный фонд в размере 5% (Пяти процентов) от чистой прибыли Общества за 2017г., что составило 1 370 000 руб.

По состоянию на 31.12.2019г. резервный фонд Общества сформирован не полностью и составляет 3 082 тыс. руб.

В 2019 году на основании решений единственного акционера Общества объявлены дивиденды к выплате за счет нераспределенной прибыли прошлых лет в размере 1 502 000 тыс. руб. Сумма фактически выплаченных дивидендов за 2019 год составила 1 631 257 тыс. руб. Сумма дивидендов, начисленных, но не выплаченных акционеру в установленный срок составляет на отчетную дату 170 743 тыс. руб.

По итогам деятельности за 2019 г. Обществом получена прибыль в размере 733 562 тыс. руб. Сумма нераспределенной прибыли по состоянию на 31.12.2019г. составила 2 697 526 тыс. руб.

6.1.11. Заемные средства

Информация о долгосрочных и краткосрочных заемных средствах Общества представлена в таблице, тыс. руб.

Наименование	Долгосрочные		Краткосрочные	
	Кредиты	Займы	Кредиты	Займы
На 31.12.2018 г. всего, в т.ч.	6 107 750		2 851	
Сумма основного долга	750 000	5 353 398	-	-
Проценты к уплате	-	4 352	104	2 748
На 31.12.2019 г. всего, в т.ч.	2 823 725		737	
Сумма основного долга	2 162 186	649 000	-	-
Проценты к уплате	-	12 539	737	-

По состоянию на 31.12.2017 г. у Общества отсутствовали заемные обязательства.

6.1.12. Оценочные обязательства

Информация о наличии и движении оценочных обязательств представлена в таблице, тыс. руб.

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	141 932	153 824	(88 852)	(24 030)	182 875
в том числе:					
Долгосрочные оценочные обязательства	25 825	16 266	(10 948)	(9 933)	21 210
Резерв по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию объектов строительства	25 825	16 266	(10 948)*	(9 933)	21 210
Краткосрочные оценочные обязательства	116 107	137 558	(77 904)	(14 097)	161 664
Резерв по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию объектов строительства	4 792	-	10 948*	(4 584)	11 156
Резерв по неисполненным в срок обязательствам	64 690	-	(28 822)	-	35 868
Резерв по плановым расходам на	-	128 296	(36 143)	-	92 153

строительство					
Резерв по судебным разбирательствам	11 237	7 406	(2 754)	(8 483)	7 406
Резерв по вознаграждениям	27 152	2 336	(17 155)	(27)	12 306
Резерв по страховым взносам	8 236	(480)	(3 977)	(1 003)	2 776

* переведено из долгосрочных оценочных обязательств в краткосрочные оценочные обязательства

6.1.13. Кредиторская задолженность

Показатель кредиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в срок менее 12 месяцев после отчетной даты по состоянию на 31.12.2019 г. составил 28 658 951 тыс. руб., на 31.12.2018г. - 16 238 059 тыс. руб. на 31.12.2017г. – 4 610 456 тыс. руб. Увеличение показателя кредиторской задолженности в существенной части связано с увеличением кредиторской задолженности по расчетам с участниками долевого строительства, в связи с увеличением суммы денежных средств, полученных от участников долевого строительства в соответствии с условиями заключенных договоров участия в долевом строительстве. По состоянию на 31.12.2019 г. вышеуказанный показатель составил 26 735 270 тыс. руб., что на 13 165 553 тыс. руб. больше аналогичного показателя на 31.12.2018 г. и на 25 869 885 тыс. руб. больше показателя по состоянию на 31.12.2017 г.

Показатель строки бухгалтерского баланса 1522 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» увеличился по сравнению с аналогичным показателем на 31.12.2018 г. на 38 % и составил 910 316 тыс. руб.

Показатель строки бухгалтерского баланса 1523 «Расчеты с покупателями и заказчиками» уменьшился по сравнению с аналогичным показателем на 31.12.2018г. на 72 % и составил 137 207 тыс. руб.

По строке 1524 «Расчеты с учредителями (участниками) по выплате дохода» по состоянию на отчетную дату отражена задолженность в сумме 170 743 тыс. руб. Указанная задолженность образована в связи с обязанностью выплат дивидендов за счет нераспределенной прибыли прошлых лет на основании решений единственного акционера Общества – ООО «СТМ» (ОГРН 1177746068939).

Расшифровка строки бухгалтерского баланса 15205 «Расчеты с разными кредиторами» указана в таблице ниже.

Наименование	Показатель, тыс. руб.		
	на 31.12.2019г.	на 31.12.2018г.	на 31.12.2017г.
Расчеты по инвестиционным договорам	327 203	505 156	462 766
Прочие расчеты с поставщиками и подрядчиками по обеспечению исполнения обязательств по договорам	616	232 918	232 918
Расчеты по аренде земли	16 213	28 354	35 963
Расчеты по страхованию гражданской ответственности застройщика	-	2 537	11 755
Расчеты с прочими кредиторами	354 599	443 276	11 011
Расчеты по налогам и взносам	6 785	10 517	4 479
Итого	705 415	1 222 758	758 892

6.2 Пояснения к отчету о финансовых результатах

6.2.1. Доходы и расходы

На величину нераспределенной прибыли отчетных периодов повлияли следующие доходы и расходы.

Наименование показателя	2019	2018
Выручка от продажи товаров (продукции, работ, услуг) без НДС, в т.ч.:	2 765 983	1 479 779
Выручка от реализации объектов недвижимости	2 553 258	1 391 398
Выручка от оказания услуг управления продажами объектов недвижимости	208 611	85 470
Выручка от оказания услуг технического заказчика	-	212
Выручка от оказания прочих услуг	4 114	2 699
Себестоимость от продажи товаров (продукции, работ, услуг), в т.ч.:	(600 815)	(654 501)
Себестоимость реализованных объектов недвижимости	(416 497)	(586 971)
Себестоимость услуг управления продажами объектов недвижимости	(184 318)	(67 281)
Себестоимость прочих услуг	-	(249)
Управленческие расходы	(147 574)	(299 221)
Коммерческие расходы	(638 940)	(550 790)
Проценты к получению	186 216	175 545
Проценты к уплате	(529 065)	(626 683)
Прочие доходы, в том числе:	559 751	239 091
Восстановление оценочных резервов	1 077	104 386
Курсовые разницы	38 817	40 868
Доходы от выбытия (погашения) векселей	513 071	-
Себестоимость объектов недвижимости ранее отнесенных к доле города	-	52 407
Доходы от продажи валюты	-	26 334
Списание кредиторской задолженности	-	12 671
Доходы от продажи основных средств	13	1 651
Штрафы, пени и неустойки к получению	566	430
Прочие доходы	6 209	309
Возмещение убытков	-	35
Прочие расходы, в том числе:	(551 350)	(556 600)
Расходы от выбытия (погашения) векселей	(513 071)	-
Списание затрат при расторжении инвестиционных контрактов	-	(53 470)
Расходы на услуги банков	(4 998)	(256 206)
Себестоимость объектов недвижимости, переданных городу согласно актам о частичной реализации инвестиционного контракта	-	(130 093)
Возмещение убытков к уплате	-	(24 693)
Штрафы, пени и неустойки к уплате	(934)	(11 889)
Списание дебиторской задолженности	-	(9 675)
Возмещение судебных расходов	(926)	(6 669)
Расходы на коммуникационное сопровождение строительства объектов	(1 600)	-
Текущие расходы по содержанию объектов строительства после передачи их инвесторам/участникам долевого строительства (в том числе: арендная плата за землю и пр.)	(10 362)	(3 576)
Расходы на уплату госпошлины	(631)	(776)
Расходы от продажи основных средств	(1 524)	(764)
Отчисления в оценочные резервы	(2 236)	(57 111)
Прочие расходы	(15 068)	(1 678)

Увеличение выручки в отчетном периоде на 1 286 204 тыс. руб. (87 %) при сравнении с 2018 годом в существенной части связано с появлением дохода от передачи недвижимого имущества по договорам участия в долевом строительстве.

В составе выручки от реализации объектов недвижимости за 2019 г. учтена стоимость объектов недвижимости в суммах, указанных в договорах купли-продажи будущей недвижимости/ предварительных договорах купли-продажи, права собственности на которые в 2019 г. зарегистрированы покупателями в установленном законом порядке.

Себестоимость объектов недвижимости, права собственности на которые признаны за покупателями на основании договоров купли-продажи будущей недвижимости, предварительных договоров купли-продажи недвижимости но по состоянию на 31.12.2019 г. переход права собственности к покупателям таких объектов не зарегистрирован в установленном законом порядке отражена по строке 1215 «Готовая продукция».

Выручка от реализации таких объектов будет отражена в бухгалтерском учете на дату государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости к покупателям.

Расшифровка расходов по обычным видам деятельности по элементам затрат представлена в таблице

Наименование	Показатель за 2019г., тыс. руб.	Показатель за 2018г., тыс. руб.
Материальные затраты, в т.ч. себестоимость объектов недвижимости	527 208	598 670
Расходы на оплату труда	229 727	148 386
Отчисления на социальные нужды	52 663	31 548
Амортизация	13 697	8 493
Прочие затраты, в т.ч.	564 034	717 415
<i>расходы на рекламу</i>	223 396	273 787
<i>расходы на поиск покупателей</i>	160 666	154 266
<i>консультационно-информационные услуги</i>	8 469	158 589
<i>услуги управления</i>	23 458	23 491
<i>нотариальные услуги</i>	983	9 542
<i>расходы на содержание офисов</i>	16 605	23 864
<i>расходы по регистрации договоров и взносы в компенсационный фонд</i>	96 458	-
<i>услуги связи и сопровождения информационных систем</i>	13 005	-
<i>расходы по аренде</i>	6 806	-
<i>прочее</i>	14 188	73 875
Итого	1 387 329	1 504 512

6.2.2. Информация о расчете базовой прибыли (убытка) на акцию

По результатам деятельности Общества в 2019 году чистая прибыль составила 733 561 тыс. руб., в 2018 году был получен убыток в размере 797 901 тыс. руб.

В периоде 2018-2019гг. количество обыкновенных акций Общества не менялось. По состоянию на отчетную дату количество обыкновенных акций, находившихся в обращении, составляет 342 415 штук.

Показатель базовой прибыли на акцию, рассчитываемый как частное от деления чистой прибыли на средневзвешенное число акций по итогам отчетного периода составил: $733\,561 / 342\,415 = 2,14$ тыс. руб. (2 142 руб. 32 коп.) По итогам 2018 года базовый убыток на акцию составил: $797\,901 / 342\,415 = 2,33$ тыс. руб. (2 330 руб. 22 коп.)

Общество не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенных акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением такого количества акций. В этой связи величина разводненной прибыли (убытка) на акцию не отличается от величины базовой прибыли на акцию по итогам 2019 г.

6.3 Информация о постоянных и временных разницах, отложенных налоговых активах и обязательствах

Показатель условного расхода по налогу на прибыль за 2019 год составил 187 453 тыс. руб. (за 2017 г – условный доход 158 676 тыс. руб.). На величину условного расхода за отчетный период оказало влияние корректировка в соответствии с п. 4 настоящих Пояснений, в результате которых показатель условного расхода за 2019 год снизился на 10 694 тыс. руб., а показатель условного дохода за 2018 год увеличился на 10 694 тыс. руб.

Ставка налога на прибыль при расчете отложенных и постоянных налоговых активов, и обязательств составляет 20%.

Информация о наличии и движении отложенных и постоянных налоговых активах и обязательствах представлена в таблице, тыс. руб.

2019 год

Вид актива (обязательства)	На начало года	Начислено	Погашено	На конец года	Изменения за 2019
Отложенные налоговые активы					
Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов	188	-	-	188	-
Основные средства	-	409	(42)	366	366
Оценочные обязательства	18 757	20 124	(33 276)	5 605	3 888
Резервы сомнительных долгов	10 964		(7 889)	3 075	(7 889)
Товары отгруженные	28 562	54 479	(71 203)	11 837	(16 725)
Убыток текущего периода	10 329	15 236	(25 565)	-	(10 329)
Резерв под обесценение финансовых вложений	13	-		13	-
Итого ОНА	68 813	90 247	(137 976)	21 084	(47 729)
Отложенные налоговые обязательства	На начало года	Начислено	Погашено	На конец года	Изменения за 2019
Нематериальные активы	7	-	(7)	-	(7)
Основные средства	964	337	(264)	1 038	74
Товары отгруженные	11 459	39 252	(45 076)	5 636	(5 824)
Итого ОНО	12 430	39 590	(45 346)	6 673	(5 757)
Постоянные налоговые активы		Начислено			
Себестоимость реализованных объектов недвижимости	-	(3 310)	-	-	-
Доходы, признаваемые только для целей бухгалтерского учета по прочим операциям	-	(94)	-	-	-

Расходы, признаваемые только для целей налогообложения по прочим операциям	-	(13)	-	-	-
Итого ПНА		(3 417)			
Постоянные налоговые обязательства	-	Начислено	-	-	-
Себестоимость реализованных объектов недвижимости	-	6 075	-	-	-
Расходы, признаваемые только для целей бухгалтерского учета по прочим операциям, в т.ч.:	-	97 742	-	-	-
<i>-расходы по процентам к выплате</i>		<i>90 846</i>			
Итого ПНО		103 817			
Всего ПНО (ПНА)		100 400			

2018 год

Вид актива (обязательства)	На начало года	Начислено	Погашено	На конец года	Изменения за 2018
Отложенные налоговые активы					
Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов	188	-	-	188	-
Оценочные обязательства	36 350	22 427	(40 020)	18 757	(17 593)
Резервы сомнительных долгов	2 390	8 574	-	10 964	8 854
Товары отгруженные	14 988	286 609	(273 035)	28 562	13 574
Убыток текущего периода	-	10 329	-	10 329	10 329
Резерв под обесценение финансовых вложений	13	-	-	13	-
Итого ОНА	53 929	327 939	(313 055)	68 813	14 884
Отложенные налоговые обязательства	На начало года	Начислено	Погашено	На конец года	Изменения за 2019
Нематериальные активы	13	-	(7)	7	(7)
Основные средства	383	797	(215)	964	582
Товары отгруженные	6 978	103 823	(99 341)	11 459	4 481
Итого ОНО	7 374	104 620	(99 563)	12 430	(5 056)
Постоянные налоговые активы		Начислено			
Доходы, признаваемые только для целей бухгалтерского учета по прочим операциям, в т.ч.:	-	32 637	-	-	-
<i>- доходы по курсовым разницам</i>		<i>27 085</i>			
Итого ПНА		32 637			
Постоянные налоговые обязательства	-	Начислено	-	-	-
Себестоимость реализованных объектов недвижимости	-	(7 235)	-	-	-
Расходы, признаваемые только для целей бухгалтерского учета по прочим операциям, в т.ч.:	-	(174 250)	-	-	-
<i>-расходы по процентам к выплате</i>		<i>124 960</i>			
<i>- опционная премия по валютному опциону</i>		<i>39 859</i>			
Итого ПНО		(181 485)			
Всего ПНО (ПНА)		(148 848)			

Информация о постоянных и временных разнице, повлекших корректировку условного дохода по налогу на прибыль представлена в таблице:

2019 год

Наименование показателя	На начало года	Начислено	Погашено	На конец года
Вычитаемые временные разницы	344 065	451 237	(689 880)	105 422
Налогооблагаемые временные разницы	62 150	197 949	(226 731)	33 367
Положительные постоянные разницы	-	17 085	-	-
Отрицательные постоянные разницы	-	(519 085)	-	-

2018 год

Наименование показателя	На начало года	Начислено	Погашено	На конец года
Вычитаемые временные разницы	269 645	1 639 695	(1 565 275)	344 065
Налогооблагаемые временные разницы	36 870	523 100	(497 815)	62 150
Положительные постоянные разницы	-	163 185	-	-
Отрицательные постоянные разницы	-	(907 425)	-	-

6.4 Пояснения к отчету о движении денежных средств

Отчет о движении денежных средств составляется в соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств».

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, установленному ЦБ РФ на дату осуществления или поступления платежа.

В отчете о движении денежных средств свернуто показаны следующие денежные потоки:

- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из нее;
- валютно-обменные операции (за исключением потерь или выгод от операции);
- подотчетные суммы, выданные и возвращенные в одном отчетном периоде;
- платежи и поступления по операциям: получение наличных со счета в банке, сдача наличных в банк; перевод с одного счета организации на другой; зачисление денежных средств в аккредитивы, депозиты до 3-х месяцев с даты размещения.

В отчете о движении денежных средств в составе прочих поступлений и прочих выплат по текущей деятельности показаны:

- выдача и возврат денежных средств в качестве обеспечения исполнения тендерных обязательств и обязательств подрядчиков по договорам;
- возврат страховых премий и страховые выплаты, полученные в пользу Общества;
- уплата и возврат излишне перечисленных пеней, штрафов по всем налогам и обязательным страховым взносам;
- проценты, полученные от использования банком остатков денежных средств на расчетных, депозитных и залоговых счетах.

В отчете о движении денежных средств перечисленные суммы банку в связи с оплатой услуг по расчетно-кассовому обслуживанию и иные банковские комиссии отражены в составе платежей поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы и услуги.

Расшифровка строки 4119 «Прочие поступления» Отчета о движении денежных средств

Показатель	2019 г., тыс. руб.	2018 г., тыс. руб.
Поступление процентов по соглашению Minimum Balancing, депозитам, сделкам по неснижаемому остатку	155 305	174 571
Поступление обеспечений исполнения обязательств	47 908	27 593
Прочие поступления	10 123	17 234
Поступления от возмещения судебных расходов, штрафов, неустоек	7 618	32 712
Итого	220 953	252 110

Расшифровка строки 4129 «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств

Показатель	2019 г., тыс. руб.	2018 г., тыс. руб.
Платежи, связанные с оплатой госпошлины	(5 629)	(5 043)
Платежи по налогам и сборам	(46 538)	(16 630)
Прочие выплаты	(19 873)	(12 898)
Платежи по возврату обеспечений исполнения обязательств	-	(68 215)
Выплаты по возмещениям судебных расходов, штрафов, неустоек	(43 705)	(35 087)
Взнос в фонд защиты участников долевого строительства	(243 101)	(29 026)
Возврат ошибочных платежей	(14 708)	-
Уплата процентов на основ. Договора поручительства №0001-021/00031/0106 от 28.09.2017 за ООО "СТМ"	-	(256 327)
Отрицательный результат НДС (свернуто)	(1 202 749)	(1 615 108)
Оплата по договору уступки права требования (цессии) от 27.07.2018 по Дог. займа №1/2018 от 16.04.2018 (ЕВРО)	-	(25 003)
Итого	(1 576 303)	(2 063 337)

Остаток денежных средств на 31.12.2019 г. составляет 4 300 889 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2018 - 1 605 846 тыс. руб., на 31.12.2017г. - 2 340 949 тыс. руб.

Средства в аккредитивах, открытых в пользу Общества участниками долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве многоквартирных домов, по состоянию на 31.12.2019 г. составляют 840 726 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2018 г. - 2 250 042 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2017г. - 183 630 тыс. руб. Поступление денежных средств на банковские счета Общества по вышеуказанным аккредитивам осуществляется после государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве.

7. Расшифровка забалансовых статей учета

7.1 Информация об арендованных основных средствах (за исключением земельных участков)

Арендованные основные средства	на 31.12.2019	на 31.12.2018
	тыс. руб.	тыс. руб.
Пурифайер V10-U4L Black	65	51
Пурифайер V10-U4L White	97	-
Пурифайер V10-U4L Carbo Black	60	505
Дизельная генераторная установка	-	810
Временное одноэтажное модульное здание по адресу г.Москва, ул.Никулинская, мкр.2А	-	550
Часть нежилого помещения 301,9 кв.м по адресу г.Москва, ул	6 313	6 313

Б.Грузинская, д.72, строение 1		
Итого:	6 535	8 229

7.2 Информация об арендованных земельных участках

Арендованные земельные участки	Кадастровая стоимость (тыс. руб.)	Кадастровая стоимость (тыс. руб.)
	на 31.12.2019	на 31.12.2018
Департамент городского имущества г. Москвы	7 297 888	8 189 371
Зем. уч., 146кв.м, кадастр. № 77:09:0001009:13028, Москва, р-н Левобережный, мкр.2В, корп.8а,б	333	351
Зем. уч., 3316кв.м, кадастр. № 77:01:0003002:1498, Москва, пер. Костомаровский, вл. 15	293 326	279 737
Зем. уч., 5422и114 кв.м, кадастр. № 77:01:0001020:1959и1952, Москва, Серебряническая наб., вл. 7-11	88 749	88 749
Зем. уч., 70410кв.м, кадастр. № 77:07:0015005:29701, Москва, пересечение Боровского ш. и ул. Чоботовская	1 607 940	1 835 954
Зем. уч., 7322кв.м, кадастр. № 77:09:0001006:10892, Москва, р-н Левобережный, мкр.1Б, корп.21	327 646	327 646
Зем. уч., 926кв.м, кадастр. № 77:09:0001006:11523, Москва, ул. Смольная, корп.29, вл.59(магазин)	34 571	36 696
Зем. уч., 9313кв.м, кадастр. № 77:09:0001009:12735, Москва, р-н Левобережный, мкр.2В, корп.8а,б	478 336	478 336
Зем. уч., 2640кв.м, кадастр. № 77:09:0001006:11881, Москва, р-н Левобережный, мкр.1А, корп.12А	37 128	42 208
Зем. уч., 32950кв.м, кадастр. № 77:09:0001009:13371, Москва, р-н ЛБ, мкр.2Г, корп.17,18,19	1 568 599	1 874 455
Зем. уч., 5285кв.м, кадастр. № 77:09:0001003:2304, Москва, р-н ЛБ, мкр.1А, корп.16 Б	218 665	217 124
Зем. уч., 35824 кв. м, кадастр. № 77:09:0001009:15530, Москва, ул. Фестивальная, вл.15	1 637 145	1 964 425
Зем. уч., 5416 кв. м, кадастр. № 77:09:0001009:14760, Москва, р-н Левобережный, мкр.2, корп.28	258 747	296 989
Зем. уч. 14489кв.м, кадастр. № 77:09:0001009:12736, Москва, р-н Левобережный, мкр.2А, к.41-42-43,45,46	746 701	746 701
ЖСК "Академический"	571 993	631 136
Зем. уч., 0,81 га, кадастр. № 77:06:0002005:021, Москва, ул. Вавилова, вл. 27-31	571 993	631 136
Итого	7 869 880	8 820 507

7.3 Обеспечения обязательств и платежей полученные

По состоянию на 31.12.2019г.

Кем выдано		Срок действия	Сумма, тыс. руб.	Принципал	Примечание
Контрагент (Гарант)	Документ				
ПАО "Сбербанк"	Банковская гарантия №38/0000/0014/727-2 от 07.02.2018г.	07.02.2018г. - 06.02.2019г.	26 951	АО "Мосфундаментстрой-6"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № ЛБ1Б-к16А39Б-СМР от 31.01.2014г. на выполнение работ по выборке фундаментов после сноса зданий и строительству жилого дома с подземной автостоянкой 16А, 39Б в микрорайоне 2А Левобережный города

					Москвы
ИТОГО			26 951		

По состоянию на 31.12.2018г.

Кем выдано		Срок действия	Сумма, тыс. руб.	Принципал	Примечание
Контрагент (Гарант)	Документ				
ПАО "Совкомбанк"	Банковская гарантия №535325 от 07.07.2017г.	07.07.2017г. - 08.10.2019г.	842	АО "Центр Комплексного развития"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору №489 от 14.07.2017г на выполнение работ по разработке научно-реставрационной документации по реставрации и приспособлению к современному использованию выявленного объекта культурного наследия по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская д.27 стр.1
ПАО "Сбербанк"	Банковская гарантия №38/0000/0014/727-1 от 07.02.2018г.	07.02.2018г. - 06.02.2019г.	44 170	АО "Мосфундаментстрой-6"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № ЛБ2А-к8А8Б/ВЖК от 18.07.2013г. на выполнение работ по строительству многоэтажного жилого комплекса с подземной автостоянкой в микрорайоне 2А Левобережный города Москвы
ПАО "Сбербанк"	Банковская гарантия №38/0000/0014/727-2 от 07.02.2018г.	07.02.2018г. - 06.02.2019г.	26 951	АО "Мосфундаментстрой-6"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № ЛБ1Б-к16А39Б-СМР от 31.01.2014г. на выполнение работ по выборке фундаментов после сноса зданий и строительству жилого дома с подземной автостоянкой 16А, 39Б в микрорайоне 2А Левобережный города Москвы
ПАО "Сбербанк"	Банковская гарантия №38/0000/0014/727-3 от 07.02.2018г.	07.02.2018г. - 06.02.2019г.	14 770	АО "Мосфундаментстрой-6"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № ЛБ2А-к41-42-43/ЖД от 05.07.2013г на выполнение работ по строительству многоэтажного жилого дома 41-42-43 в микрорайоне 2А Левобережный города Москвы
ПАО "Сбербанк"	Банковская гарантия №38/0000/0014/727-4 от 07.02.2018г.	07.02.2018г. - 06.02.2019г.	11 067	АО "Мосфундаментстрой-6"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № ЛБ2А-к45/ЖД от 05.07.2013г на выполнение работ по строительству

					многоэтажного жилого дома 45 в микрорайоне 2А Левобережный города Москвы
ПАО "Сбербанк"	Банковская гарантия №38/0000/0014/727-5 от 07.02.2018г.	07.02.2018г. - 06.02.2019г.	11 067	АО "Мосфундаментстрой-6"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № ЛБ2А-к46/ЖД от 05.07.2013г на выполнение работ по строительству многоэтажного жилого дома 46 в микрорайоне 2А Левобережный города Москвы
ПАО "Сбербанк"	Банковская гарантия №38/0000/0014/462-1 от 28.12.2018г.	07.02.2019г. - 31.05.2019г.	11 067	АО "Мосфундаментстрой-6"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № ЛБ2А-к46/ЖД от 05.07.2013г на выполнение работ по строительству многоэтажного жилого дома 46 в микрорайоне 2А Левобережный города Москвы
ПАО "Сбербанк"	Банковская гарантия №38/0000/0014/462-2 от 28.12.2018г.	07.02.2019г. - 31.05.2019г.	11 067	АО "Мосфундаментстрой-6"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № ЛБ2А-к45/ЖД от 05.07.2013г на выполнение работ по строительству многоэтажного жилого дома 45 в микрорайоне 2А Левобережный города Москвы
ПАО "Сбербанк"	Банковская гарантия №38/0000/0014/462-4 от 28.12.2018г.	07.02.2019г. - 31.05.2019г.	44 170	АО "Мосфундаментстрой-6"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № ЛБ2А-к8А8Б/ВЖК от 18.07.2013г. на выполнение работ по строительству многоэтажного жилого комплекса с подземной автостоянкой в микрорайоне 2А Левобережный города Москвы
ПАО "Сбербанк"	Банковская гарантия №38/0000/0014/462-3 от 28.12.2018г.	07.02.2019г. - 31.05.2019г.	14 770	АО "Мосфундаментстрой-6"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № ЛБ2А-к41-42-43/ЖД от 05.07.2013г на выполнение работ по строительству многоэтажного жилого дома 41-42-43 в микрорайоне 2А Левобережный города Москвы
ПАО "Сбербанк"	Банковская гарантия №38/0000/0014/463 от 28.12.2018г.	07.02.2019г. - 30.07.2020г.	26 951	АО "Мосфундаментстрой-6"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № ЛБ1Б-к16А39Б-СМР от 31.01.2014г. на выполнение работ по выборке фундаментов после сноса зданий и строительству жилого дома с подземной автостоянкой 16А, 39Б в микрорайоне 2А Левобережный города

					Москвы
Физические лица	Аккредитивы	90 дней	2 250 042		Аккредитивы открытые в оплату договоров долевого участия в строительстве после их государственной регистрации
ИТОГО			2 466 934		

По состоянию на 31.12.2017г.

Кем выдано		Срок действия	Сумма, тыс. руб.	Принципал	Примечание
Контрагент (Гарант)	Документ				
ПАО "Совкомбанк"	Банковская гарантия №535325 от 07.07.2017г.	07.07.2017г. - 08.10.2019г.	842	АО "Центр Комплексного развития"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору №489 от 14.07.2017г на выполнение работ по разработке научно-реставрационной документации по реставрации и приспособлению к современному использованию выявленного объекта культурного наследия по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская д.27 стр.1
Физические лица	Аккредитивы	90 дней	183 630		Аккредитивы открытые в оплату договоров долевого участия в строительстве после их государственной регистрации
Итого			184 472		

7.4 Обеспечения обязательств и платежей выданные

Расшифровка обеспечений и платежей выданных по состоянию на 31.12.2019 г.

Кому выдано		Срок действия обеспечения	Предмет залога	Стоимость предмета залога, тыс. руб.	Характер обязательства по которому выдан залог, поручительство
Контрагент (Гарант)	Документ				
Сбербанк ПАО	Договор залога ценных бумаг №5081/В1 от 20.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5081 от 16.07.2018г.	Вексель (серия/номер СЦИ-1) простой, беспроцентный дата составления по предъявлению но не ранее 31.01.2026г.	6 877 137	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5081 от 16.07.2018
	Договор залога ценных бумаг №5085/В от 20.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018г.	Вексель (серия/номер СЦИ-1) простой, беспроцентный дата предъявления но не ранее 31.01.2026г.	6 877 137	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018
	Договор залога ценных бумаг	До полного выполнения	Имущественные права на строительство объектов	2 201 729	Договор об открытии

№5085/ИП2 от 15.10.2018	обязательств по Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018г.	недвижимости Серебреческий пер. вл. 4/3, стр. 2,3		невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018
Договор залога ценных бумаг №5085/ИП2 от 15.10.2018	До полного выполнения обязательств по Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018г.	Имущественные права на строительство объектов недвижимости Серебреческий пер. вл. 4/3, стр. 2,3	110 612	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018
Договор залога ценных бумаг №5086/ИП1 от 01.03.2019	До полного выполнения обязательств по Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5086 от 16.07.2018г.	Имущественные права на строительство объектов недвижимости Большая Спасская 35-37	2 345 817	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5086 от 16.07.2018
Договор залога ценных бумаг №5086/ИП2 от 01.03.2019	До полного выполнения обязательств по Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5086 от 16.07.2018г.	Имущественные права на строительство объектов недвижимости Большая Спасская 35-38 (инженерные сети)	124 021	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5086 от 16.07.2018
Договор залога ценных бумаг №5086/ИП2 от 01.03.2020	До полного выполнения обязательств по Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5086 от 16.07.2018г.	Вексель (серия/номер СЦИ-1) простой, беспроцентный дата составления по предъявлению но не ранее 31.01.2026г.	6 877 137	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5086 от 16.07.2018
Договор залога ценных бумаг №5102/В от 20.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018г.	Вексель (серия/номер СЦИ-1) простой, беспроцентный дата составления по предъявлению но не ранее 31.01.2026г.	6 877 137	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018
Договор залога ценных бумаг №5102/ИП1 от 15.10.18	До полного выполнения обязательств по Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018г.	Имущественные права на строительство объектов недвижимости Серебреческий наб. вл. 7/11	3 279 843	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018
Договор ипотеки №5127/В от 26.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии	Вексель (серия/номер СЦИ-1) простой, беспроцентный дата составления по предъявлению но не ранее 31.01.2026г.	6 877 137	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5127 от 16.07.2018

	№5127 от 16.07.2018г.			
Договор ипотеки №5127/ИП1 от 01.03.2019	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5127 от 16.07.2018г.	Имущественные права на строительство объектов недвижимости г.Москва, 2-ой Хвостов пер., вл.8, стр.2	871 823	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5127 от 16.07.2018
Договор ипотеки №5127/ИП2 от 01.03.2019	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5127 от 16.07.2018г.	Имущественные права на строительство объектов недвижимости г.Москва, 2-ой Хвостов пер., вл.8, стр.2	170 141	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5127 от 16.07.2018
Договор ипотеки №5081/И1 от 16.07.2018	до 10.03.2022	Права аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, район Левобережный, микрорайон 2Г, корп.17,18,19 . Кадастровый номер: 77:09:0001009:13371. (Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-09-048033 от 18.11.2015г.)	2 527 469	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5081 от 16.07.2018
Договор ипотеки №5085/И1 от 16.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018г.	Здание, расположенное по адресу: г.Москва, р-н Таганский, пер.Серебрянический , д.3/4, стр.3 кадастровый номер 77:01:0001020:1012	0	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018
		Земельный участок, расположенный по адресу: г.Москва, Серебрянический пер., вл.4/3, стр. ,3, вл. 6/5, стр.2. кадастровый номер 77:01:0001020:1842	635 187	
Договор ипотеки №5086/И1 от 16.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5086 от 16.07.2018г.	Земельный участок, расположенный по адресу: г.Москва, Большая Спасская, вл. 35-37, кадастровый номер 77:01:0003042:4004	858 513	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5086 от 16.07.2018
Договор ипотеки №5102/И1 от 16.07.2018	Договор и залог действуют в течении срока действия договора аренды земельных участков для целей капитального строительства от 13.08.2015 №И-01-000895, заключенного между Должником и Департаментом	Право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г.Москвы , Серебряническая наб, вл.7-11 кадастровый номер 77:01:0001020:1959	784947	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018
		Право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г.Москвы , Серебряническая наб, вл.7-11 кадастровый номер 77:01:0001020:1952	16 504	

		городского имущества города Москвы			
	Договор ипотеки №5127/И1 от 16.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5127 от 16.07.2018г.	Земельный участок, расположенный по адресу: г.Москва, 2-ой Хвостов пер., вл.8, стр.2. кадастровый номер 77:01:0002008:3151	611 337	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5127 от 16.07.2018
ООО КАПИТЕЛЬ	заявление № 1 на открытие аккредитива от 05.12.2018; заявление на открытие аккредитива № 1 от 17.12.2018	Срок аккредитива 31.03.2020	Формирование покрытия по аккредитиву № 7416S1803800H, отзывный, покрытый	352 018	Договор №СМР-СЕР-4-3 на выполнение подрядных работ по строительству жилого дома по адресу: г.Москва, Таганский район, Серебрянический пер., вл. 4/3, стр. 2,3, вл.6/5 стр. 2 от 27.06.2018
	заявление № 1 на открытие аккредитива от 05.12.2018; заявление на открытие аккредитива № 1 от 17.12.2018	Срок аккредитива 15.10.2020	Формирование покрытия по аккредитиву №7417S1803800H отзывный, покрытый	164 708	Договор №СМР-СЕР-7-11 на выполнение работ по строительству Апартаментов по адресу: г.Москва, Таганский р-н, Серебряническая наб., вл. 7-11 от 27.06.2018
УЭЗ-СТРОЙ ООО	Заявление на открытие аккредитива № 7 от 22.02.2019; № 1 от 06.05.2019; № 2 от 01.08.2019	Срок аккредитива 16.10.2020	Формирование покрытия по аккредитиву №7417S1803800H отзывный, покрытый	531 446	Договор №БС-35-37 на выполнение подрядных работ по строительству объекта - «Жилой дом по адресу: Москва, ЦАО, район Красносельский, улица Большая Спасская, вл. 35-37»
	Заявление на открытие аккредитива № 6 от 22.02.2019; № 1 от 01.04.2019; № 2 от 08.07.2019; № 3 от 03.10.2019	Срок аккредитива 01.04.2020	Формирование покрытия по аккредитиву № 1102S1903800H отзывный, покрытый	266 838	Договор №Хв-8-2 на выполнение подрядных работ по строительству объекта - «Жилой дом по адресу: Москва, ЦАО, район Якиманка, 2-й Хвостов пер., вл.8, стр.2»
			ИТОГО	50 238 637	

Расшифровка обеспечений и платежей выданных по состоянию на 31.12.2018г.

Кому выдано		Срок действия обеспечения	Предмет залога	Стоимость предмета залога, тыс. руб.	Характер обязательства по которому выдан залог, поручительство
Контрагент (Гарант)	Документ				

СБЕРБАНК ИНВЕСТИЦИИ ООО	<p>Договор №4/2018 уступки права требования от 27.07.2018 по Договору №4/2018 залога недвиж имущ</p>	<p>До полного выполнения обеспеченных обязательств по Договору займа № 1/2018 от 16.04.2018г.</p>	<p>Земельный участок расположенный по адресу: г.Москва, Люсиновская ул., вл. 27, стр. 1. Кадастровый номер:77:01:0006012:3727</p>	87 797	<p>В обеспечение обязательств, установленных Договором займа 1/2018 от 16.04.2018г.</p>
			<p>Земельный участок расположенный по адресу: г.Москва, Люсиновская ул., вл. 27, стр. 1. Кадастровый номер:77:01:0006012:3727</p>	145 072	
	<p>Договор залога ценных бумаг от 27.07.2018г</p>	<p>До полного выполнения обеспеченных обязательств по Договору займа № 1/2018 от 16.04.2018г.</p>	<p>Вексель (серия ВГ№0172582) простой, процентный, дата составления 29.06.2018; дата предъявления не ранее 26.12.2019 и не позднее 28.12.2019</p>	80 876	
			<p>Вексель (серия ВГ№0172573) простой, процентный, дата составления 29.06.2018; дата предъявления не ранее 26.12.2019 и не позднее 28.12.2019</p>	55 000	
			<p>Вексель (серия ВГ№0172574) простой, процентный, дата составления 29.06.2018; дата предъявления не ранее 26.03.2019 и не позднее 28.03.2019</p>	55 000	
			<p>Вексель (серия ВГ№0172577) простой, процентный, дата составления 29.06.2018; дата предъявления не ранее 26.06.2019 и не позднее 28.06.2019</p>	55 000	
			<p>Вексель (серия ВГ№0172578) простой, процентный, дата составления 29.06.2018; дата предъявления не ранее 26.06.2019 и не позднее 28.06.2019</p>	55 000	
			<p>Вексель (серия ВГ№0172580) простой, процентный, дата составления 29.06.2018; дата предъявления не ранее 26.09.2019 и не позднее 28.09.2019</p>	54 700	
			<p>Вексель (серия ВГ№0172581); простой, процентный, дата составления 29.06.2018; дата предъявления не ранее 26.09.2019 и не позднее 28.09.2019</p>	54 700	
			<p>Вексель (серия ВГ№0172575); простой, процентный, дата составления 29.06.2018; дата предъявления не ранее 26.03.2019 и не позднее 28.03.2019</p>	20 000	

			Вексель (серия ВГ№0172576) простой, процентный, дата составления 29.06.2018; дата предъявления не ранее 26.06.2019 и не позднее 28.06.2019	20 000	
			Вексель (серия ВГ№0172579) простой, процентный, дата составления 29.06.2018; дата предъявления не ранее 26.09.2019 и не позднее 28.09.2019	20 000	
			Вексель (серия ВГ№0172583) простой, процентный; дата составления 29.06.2018; дата предъявления не ранее 26.12.2019 и не позднее 28.12.2019	13 137	
Сбербанк ПАО	Договор залога ценных бумаг №5081/В1 от 20.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5081 от 16.07.2018г.	Вексель (серия/номер СЦИ-1) простой, беспроцентный дата составления по предъявлению но не ранее 31.01.2026г.	42	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5081 от 16.07.2018
	Договор залога ценных бумаг №5085/В от 20.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018г.	Вексель (серия/номер СЦИ-1) простой, беспроцентный дата составления по предъявлению но не ранее 31.01.2026г.	500 041	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018
	Договор залога ценных бумаг №5102/В от 20.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018г.	Права аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, Серебряническая наб., вл.7-11 Кадастровый номер: 77:01:0001020:1952. (Договор аренды земельных участков для целей капитального строительства № И-01-000895 от 13.08.2015г.)	250 021	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018
	Договор ипотеки №5081/И1 от 16.07.2018	до 10.03.2022	Права аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, район Левобережный, микрорайон 2Г, корп.17,18,19 . Кадастровый номер: 77:09:0001009:13371. (Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-09-048033 от 18.11.2015г.)	2 527 469	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5081 от 16.07.2018
	Договор ипотеки №5085/И1 от 16.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об	Здание, расположенное по адресу: г.Москва, р-н Таганский, пер.Серебрянический ,	48 349	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии

		открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018г.	д.3/4, стр.3 кадастровый номер 77:01:0001020:1012		№5085 от 16.07.2018
			Земельный участок, расположенный по адресу: г.Москва, Серебрянический пер., вл.4/3, стр. ,3, вл. 6/5, стр.2. кадастровый номер 77:01:0001020:1842	635 187	
	Договор ипотеки №5086/И1 от 16.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5086 от 16.07.2018г.	Земельный участок, расположенный по адресу: г.Москва, Большая Спасская, вл. 35-37, кадастровый номер 77:01:0003042:4004	858 513	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5086 от 16.07.2018
	Договор ипотеки №5102/И1 от 16.07.2018	Договор и залог действуют в течении срока действия договора аренды земельных участков для целей капитального строительства от 13.08.2015 №И-01-000895, заключенного между Должником и Департаментом городского имущества города Москвы	Право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г.Москвы , Серебряническая наб, вл.7-11 кадастровый номер 77:01:0001020:1959	784947	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018
			Право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г.Москвы , Серебряническая наб, вл.7-11 кадастровый номер 77:01:0001020:1952	16 504	
	Договор ипотеки №5127/И1 от 16.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5127 от 16.07.2018г.	Земельный участок, расположенный по адресу: г.Москва, 2-ой Хвостов пер., вл.8, стр.2. кадастровый номер 77:01:0002008:3151	611 337	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5127 от 16.07.2018
	Договор залога имущественных прав №5102/ИП1 от 15.10.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018г.	Имущественные права на получение строящихся площадей, недвижимого имущества в Объекте, расположенного по адресу г.Москва, ЦАО, Таганский р-н, Серебряническая наб., вл. 7-11.	2 980 546 997	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018
ООО КАПИТЕЛЬ	заявление № 1 на открытие аккредитива от 05.12.2018; заявление на открытие аккредитива № 1 от 17.12.2018	Срок аккредитива 31.03.2020	Формирование покрытия по аккредитиву № 7416S1803800N, отзывный, покрытый	500 000	Договор №СМР-СЕР-4-3 на выполнение подрядных работ по строительству жилого дома по адресу: г.Москва, Таганский район, Серебрянический пер., вл. 4/3, стр. 2,3, вл.6/5 стр. 2 от 27.06.2018

	заявление № 1 на открытие аккредитива от 05.12.2018; заявление на открытие аккредитива № 1 от 17.12.2018	Срок аккредитива 15.10.2020	Формирование покрытия по аккредитиву №7417S1803800H отзывный, покрытый	250 000	Договор №СМР-СЕР-7-11 на выполнение подрядных работ по строительству Аппартаментов по адресу: г.Москва, Таганский р-н, Серебряническая наб., вл. 7-11 от 27.06.2018
			ИТОГО	2 988 245 689	

Расшифровка обеспечений и платежей выданных по состоянию на 31.12.2017г.

Кому выдано		Срок действия обеспечения	Предмет залога	Стоимость предмета залога, тыс. руб.	Характер обязательства по которому выдан залог, поручительство
Контрагент (Гарант)	Документ				
ПАО "БАНК "УРАЛСИБ"	Договор залога недвижимого имущества (об ипотеке) №001-021/00031/1107 от 28.09.2017г.	с 28.09.2017г и до полного исполнения обязательств ООО "СТМ" по Договору №0001-021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г.	Земельный участок расположенный по адресу: г. Москва, Б. Спасская ул., вл. 35-37. Кадастровый номер: 77:01:0003042:4004	2 491 100	передано в залог имущество, принадлежащее Обществу на праве собственности в обеспечение исполнения обязательств ООО "СТМ" по Договору №0001-021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г.
			Земельный участок расположенный по адресу: г. Москва, Люсиновская ул., вл. 27, стр. 1. Кадастровый номер:77:01:0006012:37 27	4	
			Земельный участок расположенный по адресу: г. Москва, р-н Таганский, Серебрянический пер., вл. 4/3, стр. 2,3 и вл.6/5, стр. 2. Кадастровый номер: 77:01:0001020:1842	1 128 000	
			Земельный участок расположенный по адресу: г. Москва, пер. Хвостов 2-й, вл. 8, стр. 2. Кадастровый номер: 77:01:0002008:3151	461 600	
			Нежилое здание расположенное по адресу: г. Москва, пер. Хвостов 2-й, вл. 8, стр. 2. Кадастровый номер: 77:01:0002008:1033	10	
			Нежилое здание расположенное по адресу: г. Москва, Б. Спасская ул., вл. 35-37. Кадастровый номер: 77:01:0003042:1097	10	
			Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, Люсиновская ул., вл. 27, стр. 1. Кадастровый номер:77:01:0006012:10 19	6	
			Нежилое здание расположенное по	10	

			адресу: г. Москва, р-н Таганский, Серебрянический пер., вл. 4/3, стр. 2,3 и вл.6/5, стр. 2. Кадастровый номер: 77:01:0001020:1012		
ПАО "БАНК "УРАЛСИБ"	Договор залога недвижимого имущества (об ипотеке) №001-021/00031/1111 от 28.09.2017г.	с 28.09.2017г и до полного исполнения обязательств ООО "СТМ" по Договору №0001-021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г.	Права аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, пересечение Боровского шоссе и ул. Чоботовской. Кадастровый номер: 77:07:0015005:29701 (Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства №И-07-000886 от 21.07.2015г.)	1 769 000	переданы в залог права аренды земельных участков в обеспечение исполнения обязательств ООО "СТМ" по Договору №0001-021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г.
ПАО "БАНК "УРАЛСИБ"	Договор залога недвижимого имущества (об ипотеке) №001-021/00031/1108 от 28.09.2017г.	с 28.09.2017г и до полного исполнения обязательств ООО "СТМ" по Договору №0001-021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г.	Права аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, пер. Костомаровский, вл.15. Кадастровый номер: 77:01:0003002:1498 (Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства №И-01-000192 от 23.04.2013г.)	348 300	в обеспечение исполнения обязательств ООО "СТМ" по Договору №0001-021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г.
			Права аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, Серебряническая наб., вл.7-11 Кадастровый номер: 77:01:0001020:1959. (Договор аренды земельных участков для целей капитального строительства № И-01-000895 от 13.08.2015г.)	750 226	
			Права аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, Серебряническая наб., вл.7-11 Кадастровый номер: 77:01:0001020:1952. (Договор аренды земельных участков для целей капитального строительства № И-01-000895 от 13.08.2015г.)	15 774	
			Права аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, ул.Смольная,корп.29 (вл.59). Кадастровый номер: 77:09:0001006:11523. (Договор аренды	17 400	

			земельного участка для целей капитального строительства № И-09-000723 от 13.10.2014г.)		
			Права аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, район Левобережный мкр. 1А, корп.16Б. Кадастровый номер: 77:09:0001003:2304. (Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-09-000906 от 13.09.2015г.)	93 500	
			Права аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, район Левобережный, мкр. 1А, корп.12А. Кадастровый номер: 77:09:0001006:11881. (Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-09-000859 от 08.06.2015г.)	3 900	
ПАО "БАНК "УРАЛСИБ"	Договор поручительства №0001-021/00031/0106 от 28.09.2017г.	с 28.09.2017г и до 20.07.2025г.		7 725 991	принятие Обществом обязательств солидарно отвечать с ООО "СТМ" перед ПАО БАНК УРАЛСИБ за исполнение ООО "СТМ" всех обязательств по Договору №0001-021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г.
ПАО "БАНК "УРАЛСИБ"	Договор №0001-021/00031/0909 залога прав по договору об открытии залогового счета от 18.09.2017г.	с 28.09.2017г и до полного исполнения обязательств ООО "СТМ" по Договору №0001-021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г.	Права по Договору об открытии залогового счета №4070281020077040000 2 от 08.09.2017г.		в обеспечение исполнения обязательств ООО "СТМ" по Договору №0001-021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г.
ПАО "БАНК "УРАЛСИБ"	Договор №0001-021/00031/0910 залога прав по договору об открытии залогового счета от 18.09.2017г.	с 28.09.2017г и до полного исполнения обязательств ООО "СТМ" по Договору №0001-021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от	Права по Договору об открытии залогового счета №4070281090077040000 1 от 08.09.2017г.		в обеспечение исполнения обязательств ООО "СТМ" по Договору №0001-021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г.

		20.07.2017г.		
Итого				14 804 831

8. Информация о рисках

Общество рассматривает управление рисками как один из важных элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

В процессе осуществления хозяйственной деятельности Общество подвергается следующим потенциальным рискам:

Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. Исходя из географических признаков, весь кредитный риск Общества сконцентрирован в Российской Федерации.

В целях исключения влияния кредитных рисков на финансовое положение Общества созданы резервы по сомнительным долгам и резервы по обесценению финансовых вложений.

Общество полагает, что существенный риск потерь, превышающих размер созданных Обществом резервов отсутствует.

Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества исполнить свои финансовые обязательства в установленные сроки.

Целью управления риском ликвидности является постоянный контроль за уровнем ликвидности, достаточного для своевременного исполнения Обществом своих обязательств как в обычных условиях ведения бизнеса, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска допустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

Риск изменения процентной ставки

Общество не подвержено существенному риску, связанному с воздействием колебаний рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и денежные потоки, поскольку Общество не осуществляло заимствования и размещало депозиты.

Рыночный риск

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности изменение курсов иностранных валют по отношению к национальной валюте способны потенциально повлиять на финансовое положение Общества.

Рыночные колебания и снижение темпов экономического развития в мировой экономике также оказывают существенное влияние на российскую экономику. Мировой финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала, что может в будущем негативно повлиять экономические перспективы Общества.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

9. Условные обязательства

В настоящее время в России действует ряд налогов, установленных на федеральном и региональном уровне. Эти налоги включают налог на добавленную стоимость, налог на прибыль предприятий, налог на имущество, ряд налогов с фонда заработной платы, а также некоторые другие.

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством данного законодательства применительно к операциям Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Судебная практика, сложившаяся в Российской Федерации, указывает на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов и как следствие предъявить претензии. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными.

Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, начисленная задолженность, связанная с обязательствами по уплате налогов отражена в бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2019 г. в достаточной сумме с учетом указанных выше рисков.

На дату подписания бухгалтерской отчетности у Общества не окончен ряд судебных разбирательств. Сумма возможных штрафных санкций по мнению Общества не окажет существенного влияния на финансовый результат деятельности Общества.

10. События после отчетной даты

В 2018г. Обществом с ЗАО «Газпромбанк – Управление активами» Д.У. Закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом «Газпромбанк-Инвестиционный» был заключен Опционный договор №01/08/ОД от 24.08.2018г., согласно которому сторонам предоставляется право в одностороннем порядке в период с 05.07.2020г. по 15.07.2020г. расторгнуть договор участия в долевом строительстве №01/08/ДДУ от 24.08.2018г. в связи с чем задолженность по вышеуказанному договору участия в долевом строительстве отражена в бухгалтерском балансе в составе расчетов с прочими кредиторами.

На дату подписания годовой бухгалтерской отчетности за 2019 г. в АО «Мосводоканал» находятся на рассмотрении документы на передачу результатов работ по восстановлению инженерных сетей и сооружений по адресу: г. Москва, ЮЗАО, кв.18, р-н Ломоносовский, направленные Обществом в рамках исполнения обязательств по Соглашению о компенсации потерь №200-16 от 06.03.2017г. От АО «Мосводоканал» 03.03.2020 г. получено письмо с сообщением о готовности передачи документов для регистрации права собственности на указанные объекты инженерных сетей и сооружений после получения информации о размере

