

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2020 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710001		
Организация	<b>Акционерное общество "Московский городской центр продажи недвижимости"</b>	по ОКПО	31	12	2020
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	49880225		
Вид экономической деятельности	<b>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</b>	по ОКВЭД 2	7702745198		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	<b>129090, Москва г, Гиляровского ул, д. № 4, корп. 1</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО "Оценка-Аудит"</b>				
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 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
<i>6.1.1.</i>	Нематериальные активы	1110	7 813	5 287	3 762
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
<i>6.1.2.</i>	Основные средства	1150	86 818	99 437	55 602
	в том числе:				
	Строительство объектов основных средств	11501	1 020	30 263	727
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
<i>6.1.3.</i>	Финансовые вложения	1170	-	125 473	125 473
<i>6.3.</i>	Отложенные налоговые активы	1180	119 485	21 084	68 813
<i>6.1.4.</i>	Прочие внеоборотные активы	1190	1 279	1 470	1 914
	Итого по разделу I	1100	215 396	252 751	255 564
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
<i>6.15.</i>	Запасы	1210	27 685 924	24 167 656	18 486 128
	в том числе:				
	Затраты по незавершенному строительству	12101	26 167 364	20 038 944	17 979 614
	в том числе по объектам долевого строительства	12111	25 238 623	19 096 175	15 937 324
	Затраты в незавершенном производстве	12102	639 488	440 095	184 576
	Готовая продукция	12103	803 931	3 611 331	260 403
	Сырье и материалы и другие аналогичные ценности	12104	799	48 426	154
	Готовая продукция отгруженная	12105	74 342	28 850	61 381

6.1.6	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	3 054 875	1 808 478	1 306 756
6.1.7	Дебиторская задолженность	1230	8 475 324	8 140 222	8 261 139
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, в том числе:	12310	7 938 876	7 939 582	7 920 761
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12311	-	-	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12312	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами	12313	7 938 876	7 939 582	7 920 761
	Дебиторская задолженность платежи по которой ожидаются в течении 12 месяцев после отчетной даты, в том числе:	12320	536 448	200 639	340 378
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12321	17 111	29 031	37 815
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12322	82 437	20 224	49 051
	Расчеты с разными дебиторами	12323	436 900	151 384	253 512
6.1.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	27 200	27 200	380 613
6.1.8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7 207 101	4 300 889	1 605 848
6.1.9	Прочие оборотные активы	1260	1 217	883	533
	Итого по разделу II	1200	46 451 641	38 445 329	30 041 016
	<b>БАЛАНС</b>	1600	46 867 037	38 698 080	30 296 580

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
<i>6.1.10</i>	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 506 626	1 506 626	1 506 626
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
<i>6.1.10</i>	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	2 817 885	2 817 885	2 817 885
<i>6.1.10</i>	Резервный капитал	1360	3 082	3 082	3 082
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 707 707	2 697 526	3 485 965
	Итого по разделу III	1300	7 035 300	7 025 119	7 793 558
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
<i>6.1.11</i>	Заемные средства	1410	1 513 379	2 823 725	6 107 750
<i>6.3</i>	Отложенные налоговые обязательства	1420	21 202	6 673	12 430
<i>6.1.12</i>	Оценочные обязательства	1430	22 809	21 210	25 825
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 557 391	2 851 608	6 146 005
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
<i>6.1.14</i>	Заемные средства	1510	572	737	2 851
<i>6.1.13</i>	Кредиторская задолженность	1520	37 987 655	28 658 951	16 238 059
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	15201	36 413 357	26 735 270	13 569 717
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15202	851 072	910 316	657 596
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15203	155 736	137 207	487 988
	Расчеты с учредителями (участниками) по выплате дохода	15204	170 743	170 743	300 000
	Расчеты с разными кредиторами	15205	396 748	705 415	1 222 758
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
<i>6.1.12</i>	Оценочные обязательства	1540	86 119	161 664	118 107
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	38 074 346	28 621 352	16 357 017
	<b>БАЛАНС</b>	1700	46 667 037	38 698 080	30 296 580

Заместитель генерального  
директора по финансовым  
вопросам



Молоканова  
Анастасия  
Константиновна  
(расшифровка подписи)

30 марта 2021 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2020 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2020</b>
Организация	<b>Акционерное общество "Московский городской центр продажи недвижимости"</b>	ИНН	<b>49880225</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7702745198</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</b>	по ОКЕИ	<b>68.10</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Непубличные акционерные общества	<b>/ Частная собственность</b>		<b>384</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<i>6.2.1</i>	Выручка	2110	2 381 820	2 765 983
<i>6.2.1</i>	Себестоимость продаж	2120	(1 256 757)	(600 815)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 125 063	2 165 168
<i>6.2.1</i>	Коммерческие расходы	2210	(605 587)	(638 940)
<i>6.2.1</i>	Управленческие расходы	2220	(166 653)	(147 574)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	352 823	1 378 654
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
<i>6.2.1</i>	Проценты к получению	2320	182 454	186 216
<i>6.2.1</i>	Проценты к уплате	2330	(109 713)	(529 065)
<i>6.2.1</i>	Прочие доходы	2340	27 736	559 751
<i>6.2.1</i>	Прочие расходы	2350	(420 717)	(551 351)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	32 583	1 044 205
	Налог на прибыль	2410	(22 326)	(309 241)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(106 198)	(267 269)
	отложенный налог на прибыль	2412	83 872	(41 972)
	Прочее	2460	(76)	(1 403)
<i>6.2.2</i>	Чистая прибыль (убыток)	2400	10 181	733 561

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	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	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
<i>Б.В.В.</i>	Совокупный финансовый результат периода	2500	10 181	733 561
<i>Б.В.В.</i>	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	2
<i>Б.В.В.</i>	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	2

Заместитель генерального  
директора по финансовым  
вопросам



30 марта 2021 г.

Молоканова Анастасия  
Константиновна  
(расшифровка подписи)

**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2020 г.**

Коды	
0710004	
31	12 2020
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

Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

ОКВЭД 2

деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные

по ОКОПФ / ОКФС

общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

**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 2018 г.	3100	1 506 626	-	2 817 885	3 082	3 465 965	7 793 558
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	733 561	733 561
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	733 561	733 561
пересценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 502 000)	(1 502 000)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
пересценка 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	(1 502 000)	(1 502 000)

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	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г. за 2020 г.	3200	1 506 626	-	2 817 885	3 082	2 697 526	7 025 119
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	10 181	10 181
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	10 181	10 181
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	1 506 626	-	2 817 885	3 082	2 707 707	7 035 300

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2019 г.		
		На 31 декабря 2018 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	7 836 334	733 561	(1 502 000)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	(42 776)	-	(42 776)
после корректировок	3500	7 793 558	733 561	(1 502 000)
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	3 508 741	733 561	(1 502 000)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	(42 776)	-	(42 776)
после корректировок	3501	3 465 965	733 561	(1 502 000)
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-
				На 31 декабря 2019 г.
				7 067 895

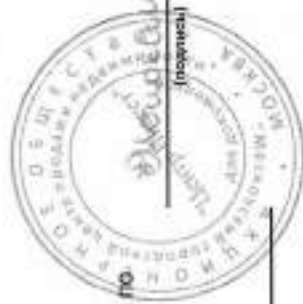


**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	7 035 300	7 025 119	7 793 558

Заместитель генерального директора по финансовым вопросам

Молоканова Анастасия  
Константиновна  
(д.э.н., к.ф.н., профессор)



30 марта 2021 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2020 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
Организация	<b>Акционерное общество "Московский городской центр продажи недвижимости"</b>	по ОКПО	31	12	2020
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	49880225		
Вид экономической деятельности	<b>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</b>	по ОКВЭД 2	7702745198		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКФС / ОКФС	68.10		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	16	
			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	13 519 116	17 850 470
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3 755 872	5 362 962
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
целевое финансирование по договорам долевого участия	4114	9 569 819	12 266 555
прочие поступления	4119	193 425	220 953
Платежи - всего	4120	(9 291 657)	(10 554 592)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(6 929 394)	(8 005 086)
в связи с оплатой труда работников	4122	(366 221)	(295 975)
процентов по долговым обязательствам	4123	(103 722)	(480 768)
налога на прибыль организаций	4124	(377 867)	(196 459)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(1 514 453)	(1 576 304)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	4 227 459	7 295 878
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	383 071
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
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
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(4 411)	(37 889)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(4 411)	(37 889)
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(4 411)	345 182

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	575 773	4 091 432
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	575 773	4 091 432
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	(1 892 609)	(9 037 449)
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	(1 892 609)	(1 631 257)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(7 406 192)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 316 836)	(4 946 017)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	2 906 212	2 695 043
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	4 300 889	1 605 846
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	7 207 101	4 300 889
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Заместитель генерального  
директора по финансовым  
вопросам



30 марта 2021 г.

Молоканова Анастасия  
Константиновна  
(расшифровка подписи)

**Пояснения  
к бухгалтерской (финансовой) отчетности  
АО «Центр-Инвест»  
за 2020 год**

## Оглавление

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ</b> .....	<b>4</b>
1.1 Территориально обособленные подразделения .....	4
1.2 Основные виды деятельности.....	5
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
<b>2. СВЕДЕНИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ И ОПЕРАЦИЯХ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ</b> .....	<b>7</b>
<b>3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ</b> .....	<b>9</b>
<b>4. ИНФОРМАЦИЯ О СОПОСТАВИМОСТИ ДАННЫХ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ</b> .....	<b>11</b>
<b>5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ ОБЩЕСТВА</b> .....	<b>12</b>
5.1 Основные средства .....	12
5.2 Нематериальные активы .....	12
5.3 Сырье и материалы .....	13
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 .....	14
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.....	18
5.9.4. Оценочное обязательство на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы за год .....	18
5.9.5. Резервы по сомнительным долгам.....	19
5.9.6. Резерв по судебным разбирательствам с высокими рисками негативного исхода .....	19
5.9.7. Резерв под обесценение финансовых вложений .....	19
5.9.8. Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов .....	20
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.....	21
5.11 Инвентаризация .....	21
<b>6. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА, ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ И ОТЧЕТА О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ</b> ... ..	<b>21</b>
6.1 Пояснения к бухгалтерскому балансу.....	21
6.1.1. Нематериальные активы .....	21
6.1.2. Основные средства.....	22
6.1.3. Финансовые вложения .....	24
6.1.4. Прочие внеоборотные активы.....	25
6.1.5. Запасы .....	25
6.1.6. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям .....	27

6.1.7. Дебиторская задолженность.....	27
6.1.8. Денежные средства и эквиваленты.....	28
6.1.9. Прочие оборотные активы.....	29
6.1.10. Капитал и резервы.....	29
6.1.11. Заемные средства.....	29
6.1.12. Оценочные обязательства.....	30
6.1.13. Кредиторская задолженность.....	30
6.2 Пояснения к отчету о ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ.....	31
6.2.1. Доходы и расходы.....	31
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.....	35
<b>7. РАСШИФРОВКА ЗАБАЛАНСОВЫХ СТАТЕЙ УЧЕТА.....</b>	<b>37</b>
7.1 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АРЕНДОВАННЫХ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВАХ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ).....	37
7.2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АРЕНДОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ.....	37
7.3 ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ПОЛУЧЕННЫЕ.....	38
7.4 ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ВЫДАННЫЕ.....	40
<b>8. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ.....</b>	<b>49</b>
<b>9. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....</b>	<b>50</b>
<b>10. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.....</b>	<b>50</b>
<b>11. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ.....</b>	<b>51</b>

## **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 2020г. 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;

01.08.2020 Обществом создано и поставлено на учет в ИФНС № 8 по г. Москве обособленное подразделение Офис продаж «ЖК Диалог», расположенное по строительному адресу: г. Москва, ул. Большая Спасская, вл.35-37;

01.10.2020 Обществом создано и поставлено на учет в ИФНС №29 по г. Москве обособленное подразделение Офис продаж «ЖК Настоящее», расположенное по строительному адресу: г. Москва, ул. Винницкая, дом 8.

## 1.2 Основные виды деятельности

Основные виды деятельности, которые осуществляло Общество в 2020 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 2018г., тыс. руб.	За 2019г., тыс. руб.	За 2020г., тыс. руб.
Краткосрочные вознаграждения	29 860	41 617	43 490
Страховые взносы, начисленные на сумму краткосрочного вознаграждения	5 674	7 559	7 969

## 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 2020 г. - 124 человека, за 2019 г. – 124 человека, за 2018 г. – 96 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 основания 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.

Решением единственного акционера АО «Центр-Инвест» № 14 от 28.09.2020г. избран Совет директоров в следующем составе:

- Дудулин Павел Евгеньевич - член совета директоров АО «Центр-Инвест»;
- Толубаев Андрей Анатольевич - генеральный директор ООО «СТМ»;

средств, а также 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;

- 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.

Текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (п. 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
<b>Бухгалтерский баланс</b>				
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 строительству</i>	<i>1211</i>	<i>18 030 474</i>	<i>17 979 614</i>	<i>(50 860)</i>
<i>Затраты в незавершенном производстве</i>	<i>1212</i>	<i>187 186</i>	<i>184 576</i>	<i>(2 610)</i>
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 508 741	3 465 965	(42 776)
<b>Отчет о финансовых результатах</b>				
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
<b>Отчет о финансовых результатах</b>				
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 2020 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.

### **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 2020г.

### **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 2020г.

### **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 участником долевого строительства в сумме, указанной в акте приема-передачи объекта.

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. Для целей формирования финансового результата строительство и передача объектов недвижимости в рамках инвестиционного контракта признается операцией по купле-продаже будущей вещи.

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).

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 на обязательные отчисления (взнос) застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства, в случае выделения в договоре долевого участия вознаграждения застройщика, относятся на прямые затраты, связанные с оказанием услуг застройщика. В остальных случаях затраты на обязательные отчисления (взнос) застройщика относятся к коммерческим расходам.

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

СтВз<sub>i</sub> - 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:

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

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.

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 также 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. – 7 813 тыс. руб.,

по состоянию на 31.12.2019г. – 5 287 тыс. руб.,

по состоянию на 31.12.2018г. - 3 762 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)  
1.1. 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		Переоценки		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 2020г.	8 662	(5 760)	7 423	-	1 000	(2 961)	-	-	55 015	(7 873)
в том числе:	5110	за 2019г.	7 103	(3 291)	1 010	-	-	(2 370)	-	-	8 662	(5 760)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5101	за 2020г.	8 662	(5 760)	3 292	-	1 000	(2 417)	-	-	10 904	(7 127)
в том числе:	5111	за 2019г.	7 103	(3 291)	1 010	-	-	(2 370)	-	-	8 662	(5 760)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5130	2	4	3
в том числе:				
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5131	2	4	3

1.4. Незаконченные и неформальные 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 имеющих положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2020г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5170	за 2019г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2019г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2020г.	2 385	-	0 400	-	(7 463)
в том числе:	5190	за 2019г.	-	-	3 694	-	(1 510)
в том числе:	5181	за 2020г.	25	-	16	-	(47)
в том числе:	5191	за 2019г.	-	-	25	-	25

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

#### 6.1.2. Основные средства

Остаточная стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2020 г. составила 86 818 тыс. руб., 31.12.2019г. – 99 437 тыс. руб., 31.12.2018г. - 55 602 тыс. руб.

Увеличение остаточной стоимости основных средств в 2019 г. на 43 835 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	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			Периодика		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 договоров в лизинг и материальные ценности) - всего	5200	за 2020г.	92 133	(22 998)	31 680	(1 931)	1 132	(16 798)	-	-	121 882	(30 084)
	5210	за 2019г.	87 355	(12 481)	27 386	(2 018)	1 066	(11 574)	-	-	92 133	(22 998)
в том числе:												
Офисное оборудование	5201	за 2020г.	8 840	(5 752)	226	-	-	(2 070)	-	-	9 086	(7 621)
	5211	за 2019г.	7 911	(3 964)	1 170	(241)	241	(2 429)	-	-	8 840	(5 752)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5202	за 2020г.	8 792	(3 650)	116	-	-	(1 972)	-	-	8 908	(5 227)
	5212	за 2019г.	5 379	(2 405)	2 615	(2)	2	(1 233)	-	-	8 792	(3 650)
Здания	5203	за 2020г.	69 061	(11 334)	29 645	-	-	(3 867)	-	-	86 906	(20 659)
	5213	за 2019г.	47 919	(4 224)	21 141	-	-	(7 110)	-	-	69 061	(11 334)
Другие виды основных средств	5204	за 2020г.	4 484	(1 262)	1 493	(1 931)	1 132	(1 286)	-	-	4 040	(1 419)
	5214	за 2019г.	4 669	(1 323)	2 169	(2 375)	853	(762)	-	-	4 484	(1 262)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5205	за 2020г.	192	(192)	-	-	-	(1)	-	-	192	(192)
	5215	за 2019г.	192	(191)	-	-	-	(1)	-	-	192	(192)
Транспортные средства	5206	за 2020г.	765	(795)	-	-	-	-	-	-	765	(795)
	5216	за 2019г.	765	(795)	-	-	-	-	-	-	765	(795)
учтено в составе договоров в лизинг и материальные ценности - всего	5220	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5221	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2. Незавершенные капитальные вложения

Изменения за период	
---------------------	--



Наименование показателя	Период	На начало года	затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	На конец периода
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	за 2020г.	30 263	2 447	(9)	(31 680)	1 020
	за 2019г.	727	56 931	-	(27 396)	30 263
в том числе: Офисно-выставочное здание (Серебр.наб., Серебр. пер.)	за 2020г.	29 234	611	-	(29 845)	-
	за 2019г.	12	29 222	-	-	29 234
Офисно-выставочное здание (ул. Большая Спасская, вл.35-37)	за 2020г.	9	-	(9)	-	-
	за 2019г.	9	-	-	-	9
Офисно-выставочное здание (перекресток Боровского шоссе и Чоботовской ул.)	за 2020г.	-	-	-	-	-
	за 2019г.	-	21 141	-	(21 141)	-
другие виды основных средств	за 2020г.	-	1 493	-	(1 493)	-
	за 2019г.	-	2 169	-	(2 169)	-
офисное оборудование	за 2020г.	-	226	-	(226)	-
	за 2019г.	-	1 238	-	(1 238)	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	за 2020г.	-	116	-	(116)	-
	за 2019г.	-	2 810	-	(2 810)	-
прочие объекты	за 2020г.	1 020	-	-	-	1020
	за 2019г.	707	350	-	(37)	1020

### 3. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
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	8 746 430	7 876 415	8 829 102
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.

## Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректура		выбыло (погашено)		начисленные проценты (включая доначисленные первоначальной стоимости до номинальной)	Текущий рыночный стоимости (убыток от переоценки)	первоначальная стоимость	накопленная корректура
						первоначальная стоимость	накопленная корректура				
Долгосрочные - всего	5301	за 2020г.	125 473	-	-	(125 473)	-	-	-	-	-
	5311	за 2019г.	125 473	-	-	-	-	-	-	125 473	-
в том числе:											
Предоставленные займы	5302	за 2020г.	125 473	-	-	(125 473)	-	-	-	125 473	-
	5312	за 2019г.	125 473	-	-	-	-	-	-	125 473	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2020г.	27 266	(66)	-	-	-	-	-	27 266	(66)
	5315	за 2019г.	38 679	(66)	-	(383 413)	-	-	-	27 266	(66)
в том числе:											
Предоставленные займы	5306	за 2020г.	27 266	(66)	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2019г.	27 266	(66)	-	-	-	-	-	-	-
Долговые ценные бумаги	5307	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5317	за 2019г.	383 413	-	-	(383 413)	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итог	5300	за 2020г.	152 739	(66)	-	(125 473)	-	-	-	27 266	(66)
	5310	за 2019г.	164 152	(66)	-	(383 413)	-	-	-	152 739	(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 31.12.2020г. – 1 279 тыс. руб. на 31.12.2019 г. – 1 470 тыс. руб.; на 31.12.2018г. – 1 914 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 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	Код	Период	На начало года		поступления и затраты	Изменения за период				На конец периода	
			себестоимость	величина резерва под отсроченной стоимости		выбыло		убыток от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себестоимость	резерв под отсроченной стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2020г.	24 168 596	(939)	11 542 643	(7 991 415)	(32 961)	-	X	27 719 824	(33 900)
	5420	за 2019г.	18 489 677	(939)	14 366 401	(8 686 482)	-	-	X	24 168 596	(939)

в том числе:										
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2020г.	48 426	-	9 277	(56 904)	-	-	84	799
	5421	за 2019г.	154	-	60 656	(12 384)	-	-	1 388	48 426
Готовая продукция	5402	за 2020г.	3 612 270	(939)	-	(2 807 400)	-	-	-	804 869 (939)
	5422	за 2019г.	261 342	(939)	5 685 588	(2 334 658)	-	-	587 835	3 612 270 (939)
Товары для перепродажи	5403	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2020г.	28 880	-	92 513	(47 031)	-	-	-	74 342
	5424	за 2019г.	61 381	-	206 752	(239 273)	-	-	-	28 880
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2020г.	440 095	-	386 646	(187 254)	-	-	-	639 488
	5425	за 2019г.	187 188	-	547 858	(294 749)	-	-	-	440 095
Затраты по незавершенному у строительству	5406	за 2020г.	20 038 945	-	11 054 207	(4 892 826)	(32 961)	-	-	26 200 326 (32 961)
	5426	за 2019г.	17 979 614	-	7 864 750	(5 805 419)	-	-	-	20 038 945

В запасы включены квартиры площадью ок.450м2, подлежащие передаче ЖСК «Академический» в рамках дополнительного соглашения от 24.06.2014г. к инвестиционному контракту № 4/7 от 06.02.2002г. и передаваемые далее Департаменту жилищной политики и жилищного фонда города Москвы для улучшения жилищных условий очередников.

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

Залогодержатель	Срок действия залога	Предмет залога	31.12.2020		31.12.2019		31.12.2018	
			Залоговая стоимость	Балансовая стоимость	Залоговая стоимость	Балансовая стоимость	Залоговая стоимость	Балансовая стоимость
СБЕРБАНК ПАО	Дата исполнения обязательств по договору об открытии возобновляемой 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	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 возобновляемой 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	858 513	978 926
	До полного выполнения обязательств по Договор об	Земельный участок, расположенный по адресу: г.Москва,	611 337	760 598	611 337	760 598	611 337	760 598

	открытия невозобновле мой кредитной линии №5127 от 16.07.2018г.	2-ой Хвостов пер., вл.8, стр.2. кадастровый номер 77:01:0002008:315 1						
СБЕРБАНК ИНВЕСТИЦИИ ООО	До полного выполнения обеспеченных обязательств по Договору займа № 1/2018 от 16.04.2018г.	Земельный участок расположенный по адресу: г.Москва, Лосиновская ул., вл. 27, стр. 1. Кадастровый номер:77:01:00060 12:3727			-	-	87 797	81 352
		Земельный участок расположенный по адресу: г.Москва, Лосиновская ул., вл. 27, стр. 1. Кадастровый номер:77:01:00060 12:3727			-	-	145 072	12 243

#### 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 31.12.2020г. НДС по приобретенным ценностям составляет 3 054 875 тыс. руб., в том числе суммы НДС, относящиеся к расходам на строительство объектов недвижимости, не введенных в эксплуатацию - 3 054 590 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 31.12.2020 г. составляет 7 938 876 тыс. руб., на 31.12.2019 г. - 7 939 582 тыс. руб., на 31.12.2018 г. - 7 920 761 тыс. руб.

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.		
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018

ООО "СТМ"	Задолженность по оплате простого беспроцентного векселя	7 641 264	7 641 264	7 641 264
	Задолженность по договорам поручительства	256 327	256 327	256 327
	Задолженность по процентам по займам выданным	41 283	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.
2020г.	15 245	54 685	-	15 018	54 913
2019г.	15 188	1 171	430	684	15 245
2018г.	11 952	14 846	693	10 917	15 188

Дебиторская задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты на 31.12.2020 г. составляет 536 448 тыс. руб., на 31.12.2019 г. - 200 639 тыс. руб., на 31.12.2018 г. – 340 378 тыс. руб.

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

Наименование	Показатель, тыс. руб.		
	на 31.12.2020г.	на 31.12.2019г.	на 31.12.2018г.
Расчеты по налогу на прибыль	298 543	26 874	98 072
Расчеты по причитающимся процентам	16 522	13 543	31 108
Расчеты по обеспечениям полученным	27 845	-	47 921
Расчеты по обязательному страхованию ответственности застройщика, взносы в компенсационный фонд	8 095	65 984	7 753
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	18 114	728	1 275
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	60 437	26 301	3 489
Расчеты по прочим налогам и страховым взносам	2 333	7 491	1 647
Прочее	5 011	10 464	62 247
<b>ИТОГО</b>	<b>436 900</b>	<b>151 384</b>	<b>253 512</b>

#### 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	31.12.2020г.	31.12.2019г.	31.12.2018г.
Касса	1	8	26
Расчетные счета	36 099	113 871	208 818
Специальные счета, всего, в т.ч.	7 171 000	4 187 010	1 267 002
<i>заложенные</i>			2

	<i>аккредитивы</i>		1 315 010	750 000
	<i>депозиты</i>	7 171 000	2 872 000	517 000
Денежные эквиваленты				130 000
<b>Итого</b>		<b>7 207 101</b>	<b>4 300 889</b>	<b>1 605 846</b>

#### 6.1.9. Прочие оборотные активы

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

Прочие внеоборотные активы	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Лицензии на право пользования программным обеспечением и прочие оборотные активы	1 217	883	533
<b>Итого</b>	<b>1 217</b>	<b>883</b>	<b>533</b>

#### 6.1.10. Капитал и резервы

По состоянию на 31.12.2020г. 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 31.12.2020г. 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 2020 г. Обществом получена прибыль в размере 67 334 тыс. руб. Сумма нераспределенной прибыли по состоянию на 31.12.2020г. составила 2 764 860 тыс. руб.

#### 6.1.11. Засемные средства

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

Наименование	Долгосрочные	Краткосрочные
--------------	--------------	---------------

	Кредиты	Займы	Кредиты	Займы
<b>На 31.12.2018 г. всего, в т.ч.</b>	<b>6 107 750</b>		<b>2 851</b>	
Сумма основного долга	750 000	5 353 398	-	-
Проценты к уплате	-	4 352	104	2 748
<b>На 31.12.2019 г. всего, в т.ч.</b>	<b>2 823 725</b>		<b>737</b>	
Сумма основного долга	2 162 186	649 000	-	-
Проценты к уплате	-	12 539	737	-
<b>На 31.12.2020 г. всего, в т.ч.</b>	<b>1 513 379</b>		<b>572</b>	
Сумма основного долга	845 350	649 000	-	-
Проценты к уплате	-	19 029	572	-

#### 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
<b>Оценочные обязательства - всего</b>	<b>182 875</b>	<b>33 348</b>	<b>(88 846)</b>	<b>(18 448)</b>	<b>108 928</b>
в том числе:					
<b>Долгосрочные оценочные обязательства</b>	<b>21 210</b>	<b>1 599</b>			<b>22 809</b>
Резерв по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию объектов строительства	21 210	1 599			22 809
<b>Краткосрочные оценочные обязательства</b>	<b>161 664</b>	<b>31 749</b>	<b>(88 846)</b>	<b>(18 448)</b>	<b>86 119</b>
Резерв по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию объектов строительства	11 156	753		(11 909)	
Резерв по неисполненным в срок обязательствам	35 868	-	(12 778)	-	23 090
Резерв по плановым расходам на строительство	92 153	-	(51 046)	-	41 107
Резерв по судебным разбирательствам	7 406	5 496	(1 000)	(6 406)	5 496
Резерв по вознаграждениям (резерв ежегодных отпусков)	12 305	20 823	(19 637)	(72)	13 419
Резерв по страховым взносам	2 776	4 677	(4 385)	(61)	3 007

#### 6.1.13. Кредиторская задолженность

Показатель кредиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в срок менее 12 месяцев после отчетной даты по состоянию на 31.12.2020 г. составил 37 987 655 тыс. руб., на 31.12.2019 - 28 658 951 тыс. руб., на 31.12.2018г. - 16 238 059 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 31.12.2020 г. вышеуказанный показатель составил 36 413 357 тыс. руб., что на 9 678 087 тыс. руб. больше аналогичного показателя на 31.12.2019 г. и на 22 843 640 тыс. руб. больше показателя по состоянию на 31.12.2018 г.

Показатель строки бухгалтерского баланса 15202 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» увеличился по сравнению с аналогичным показателем на 31.12.2019 г. на 9,5% и составил 851 072 тыс. руб.

Показатель строки бухгалтерского баланса 15203 «Расчеты с покупателями и заказчиками» увеличился по сравнению с аналогичным показателем на 31.12.2019г. на 13,5 % и составил 155 736 тыс. руб.

По строке 15204 «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 31.12.2020г.	на 31.12.2019г.	на 31.12.2018г.
Расчеты по инвестиционным договорам	300 060	327 203	505 156
Прочие расчеты с поставщиками и подрядчиками по обеспечению исполнения обязательств по договорам	616	616	232 918
Расчеты по аренде земли	15 772	16 213	28 354
Расчеты по страхованию гражданской ответственности застройщика	-	-	2 537
Расчеты с прочими кредиторами	17 585	354 599	443 276
Расчеты по налогам и взносам	62 715	6 785	10 517
<b>Итого</b>	<b>396 748</b>	<b>705 415</b>	<b>1 222 758</b>

## 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	2020	2019
<b>Выручка от продажи товаров (продукции, работ, услуг) без НДС, в т.ч.:</b>	<b>2 381 820</b>	<b>2 765 983</b>
Выручка от реализации объектов недвижимости	2 084 384	2 553 258
Выручка от оказания услуг управления продажами объектов недвижимости	293 332	208 611
Выручка от оказания прочих услуг	4 104	4 114
<b>Себестоимость от продажи товаров (продукции, работ, услуг), в т.ч.:</b>	<b>(1 256 757)</b>	<b>(600 815)</b>



Себестоимость реализованных объектов недвижимости	(1 111 644)	(416 497)
Себестоимость услуг управления продажами объектов недвижимости	(144 580)	(184 318)
Себестоимость прочих услуг	(533)	-
Управленческие расходы	(166 653)	(147 574)
Коммерческие расходы	(605 587)	(638 940)
<b>Проценты к получению</b>	<b>182 454</b>	<b>186 216</b>
<b>Проценты к уплате</b>	<b>(109 713)</b>	<b>(529 065)</b>
<b>Прочие доходы, в том числе:</b>	<b>27 736</b>	<b>559 751</b>
Доходы, связанные с реализацией права требования до наступления срока платежа	10 282	-
Восстановление оценочных резервов	132	1 077
Курсовые разницы	-	38 817
Доходы от выбытия (погашения) векселей	-	513 071
Списание кредиторской задолженности	2	-
Доходы от продажи основных средств и прочего имущества	293	13
Штрафы, пени и неустойки к получению	67	566
Прочие доходы	16 616	6 209
Возмещение убытков	344	-
<b>Прочие расходы, в том числе:</b>	<b>(420 717)</b>	<b>(551 350)</b>
Расходы от выбытия (погашения) векселей	-	(513 071)
Расходы от списания материалов вследствие морального износа и потери товарного вида	(57 153)	-
Курсовые разницы	(48 584)	-
Расходы, связанные с реализацией права требования до наступления срока платежа	(10 277)	-
Расходы на услуги банков	(2 273)	(4 998)
Себестоимость объектов недвижимости, переданных городу согласно актам о частичной реализации инвестиционного контракта	(31 554)	-
Штрафы, пени и неустойки к уплате	(133 054)	(934)
Списание дебиторской задолженности	(510)	-
Возмещение судебных расходов	(567)	(926)
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)
Расходы по введенным в эксплуатацию объектам недвижимости	(75 608)	-
Расходы на уплату госпошлины	(829)	(631)
Расходы от продажи основных средств и прочего имущества	(49)	(1 524)
Отчисления в оценочные резервы	(29 135)	(2 236)
Прочие расходы	(31 124)	(15 068)

Значительную долю выручки в отчетном периоде составляют доходы от передачи недвижимого имущества по договорам участия в долевом строительстве.

В составе выручки от реализации объектов недвижимости за 2020 г. учтена стоимость объектов недвижимости в суммах, указанных в договорах купли-продажи будущей недвижимости/предварительных договорах купли-продажи, права собственности на которые в 2020 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 31.12.2020 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 2020г., тыс. руб.	Показатель за 2019г., тыс. руб.
Материальные затраты, в т.ч. себестоимость объектов недвижимости	1 090 751	527 208
Расходы на оплату труда	217 682	229 727
Отчисления на социальные нужды	52 672	52 663
Амортизация	15 556	13 697
Прочие затраты, в т.ч.	652 337	564 034
<i>расходы на рекламу</i>	212 850	223 396
<i>расходы на поиск покупателей</i>	243 612	160 666
<i>консультационно-информационные услуги</i>	31 556	8 469
<i>услуги управления</i>	4 914	23 458
<i>нотариальные услуги</i>	59	983
<i>расходы на содержание офисов</i>	29 073	16 605
<i>расходы по регистрации договоров и взносы в компенсационный фонд</i>	91 214	96 458
<i>услуги связи и сопровождения информационных систем</i>	4 786	13 005
<i>расходы по аренде</i>	3 780	6 806
<i>прочее</i>	28 404	14 188
<i>налоги</i>	2 088	
<b>Итого</b>	<b>2 028 997</b>	<b>1 387 329</b>

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

По результатам деятельности Общества в 2020 году чистая прибыль составила 10 181 тыс. руб., в 2019 году была получена прибыль в размере 733 561 тыс. руб.

В периоде 2018-2019гг. количество обыкновенных акций Общества не менялось. По состоянию на отчетную дату количество обыкновенных акций, находящихся 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:  $10\,181 / 342\,415 = 0,030$  тыс. руб. (29 руб. 73 коп.) По итогам 2019 года базовая прибыль на акцию составила:  $733\,561 / 342\,415 = 2,14$  тыс. руб. (2 142 руб. 32 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 2020 г.

### 6.3 Информация о постоянных и временных разницах, отложенных налоговых активах и обязательства

Показатель условного расхода по налогу на прибыль за 2020 год составил 6 517 тыс. руб. (за 2019 г – условный расход 208 841 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
<b>Отложенные налоговые активы</b>					
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	(13 152)
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	-
<b>Итого ОНА</b>	<b>68 813</b>	<b>90 247</b>	<b>(137 976)</b>	<b>21 084</b>	<b>(47 729)</b>
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>	<b>На начало года</b>	<b>Начислено</b>	<b>Погашено</b>	<b>На конец года</b>	<b>Изменения за 2019</b>
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)
<b>Итого ОНО</b>	<b>12 430</b>	<b>39 590</b>	<b>(45 346)</b>	<b>6 673</b>	<b>(5 757)</b>
<b>Постоянные налоговые активы</b>		<b>Начислено</b>			
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)	-	-	-
<b>Итого ПНА</b>		<b>(3 417)</b>			
<b>Постоянные налоговые обязательства</b>		<b>Начислено</b>			
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>		90 846			
<b>Итого ПНО</b>		<b>103 817</b>			
<b>Всего ПНО (ПНА)</b>		<b>100 400</b>			

2020 год

Вид актива (обязательства)	На начало года	Начислено	Погашено	На конец года	Изменения за 2020
----------------------------	----------------	-----------	----------	---------------	-------------------

<b>Отложенные налоговые активы</b>					
Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов	188	-	-	188	-
Основные средства	366	96	(43)	419	53
Кредиторская задолженность		15		15	15
Оценочные обязательства	5 605	20 437	(19 734)	6 308	703
Резервы сомнительных долгов	3 075	4 560	(190)	7 444	4 370
Товары отгруженные	11 837	38 711	(13 022)	37 526	25 689
Прочие доходы	-	74	-	74	74
Резерв под обесценение финансовых вложений	13	-	(13)	-	-
Убыток перенесенный на будущие отчетные периоды		67 510		67 510	67 510
<b>Итого ОНА</b>	<b>21 084</b>	<b>131 403</b>	<b>(33 002)</b>	<b>119 485</b>	<b>98 414</b>
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>	<b>На начало года</b>	<b>Начислено</b>	<b>Погашено</b>	<b>На конец года</b>	<b>Изменения за 2020</b>
Основные средства	1 038	143	(351)	830	(208)
Товары отгруженные	5 636	14 736		20 372	14 736
<b>Итого ОНО</b>	<b>6 673</b>	<b>14 879</b>	<b>(351)</b>	<b>21 202</b>	<b>14 528</b>
<b>Постоянные налоговые активы</b>		<b>Начислено</b>			
Доходы, признаваемые только для целей бухгалтерского учета по прочим операциям	-	(137)	-	-	-
<b>Итого ПНА</b>		<b>(137)</b>			
<b>Постоянные налоговые обязательства</b>	-	<b>Начислено</b>	-	-	-
Расходы, признаваемые только для целей бухгалтерского учета по прочим операциям	-	15 947	-	-	-
<b>Итого ПНО</b>		<b>15 947</b>			
<b>Всего ПНО (ПНА)</b>		<b>15 810</b>			

Убыток, перенесенный на будущие отчетные периоды, за 2020г. увеличился на 67 510тыс.руб. за счет переноса финансового результата по инвестиционной деятельности по строительству объектов недвижимости для соинвестора в налоговом учете.

#### 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	за 2020 г., тыс.руб.	за 2019 г., тыс.руб.
Поступление процентов по соглашению Minimum Balancing, депозитам, сделкам по неснижаемому остатку	159 923	155 305
Поступление обеспечений исполнения обязательств		47 908
Прочие поступления		10 123
Соглашение о возврате ДС по дог. от 21.11.2005 №283-ИС от 19.12.2018 с Москомстройинвест	21 360	
Платежи по возмещ. судеб. расходов/неустойки/штрафам	2 390	7 618
Ошибочно поступившие денежные средства	9 584	
Поступления в рамках инвестиционного контракта с ЖСК "Академический"	168	
<b>Итого</b>	<b>193 425</b>	<b>220 953</b>

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

Показатель	за 2020г., тыс. руб.	за 2019 г., тыс. руб.
Выплаты по возмещ. судеб. расходов/неустойки/штрафам	(20 669)	(43 705)
Внос в Фонд защиты участников долевого строительства	(131 917)	(243 101)
Возврат ошибочных платежей		(14 708)
Вознаграждение за исполнение функций члена Совета директоров Общества	(870)	
Отрицательный результат НДС (свернуто)	(1 226 596)	(1 202 749)
Платежи, связанные с оплатой госпошлины	(2 840)	(5 629)
Платежи по налогам и сборам	(3 037)	(46 538)
Прочие выплаты	(103)	(19 873)
Санкции, связанные с расторжением договора долевого участия (Соглашение о расторжении Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома №01/08/ДДУ от 24.08.2018 года с АО "ГАЗПРОМБАНК - УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ")	(128 257)	
Членский взнос	(164)	
<b>Итого</b>	<b>(1 514 453)</b>	<b>(1 576 303)</b>

Остаток денежных средств по состоянию на 31.12.2020 г. составляет 7 207 101 тыс. руб., 31.12.2019 г. - 4 300 889 тыс. руб., на 31.12.2018 - 1 605 846 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. 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 31.12.2020
	тыс. руб.	тыс. руб.
Пурифайер V10-U4L Black	65	65
Пурифайер V10-U4L White	97	97
Пурифайер V10-U4L Carbo Black	60	60
Часть нежилого помещения 301,9 кв.м по адресу г.Москва, ул Б.Грузинская, д.72, строение 1	6 313	4 805
<b>Итого:</b>	<b>6 535</b>	<b>5 027</b>

### 7.2 Информация об арендованных земельных участках

Арендованные земельные участки	Кадастровая стоимость (тыс. руб.)	Кадастровая стоимость (тыс. руб.)
	на 31.12.2019	на 31.12.2020
Департамент городского имущества г. Москвы	<b>7 297 888</b>	<b>8 169 410</b>
Зем. уч., 146кв.м, кадастр. № 77:09:0001009:13028, Москва, р-н Левобережный, мкр.2В, корп.8а,б	333	333
Зем. уч., 3316кв.м, кадастр. № 77:01:0003002:1498, Москва, пер. Костомаровский, вл. 15	293 326	293 326
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	1 607 940
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	34 571
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	37 128
Зем. уч.32950кв.м, кадастр. № 77:09:0001009:13371, Москва, р-н ЛБ, мкр.2Г, корп.17,18,19	1 568 599	1 568 599
Зем. уч.5285кв.м, кадастр. № 77:09:0001003:2304, Москва, р-н ЛБ, мкр.1А, корп.16 Б	218 665	218 665

Зем. уч., 35824 кв. м, кадастр. № 77:09:0001009:15530, Москва, ул. Фестивальная, вл. 15	1 637 145	1 637 145
Зем. уч., 5416 кв. м, кадастр. № 77:09:0001009:14760, Москва, р-н Левобережный, мкр.2, корп.28	258 747	258 747
Зем. уч. 14489 кв.м, кадастр. № 77:09:0001009:12736, Москва, р-н Левобережный, мкр.2А, к.41-42-43,45,46	746 701	746 701
Зем. уч., 16623 кв.м, кад.№ 77:09:0001009:16121, Москва, ул.Фестивальная, вл.13 (ЛБ к.21-22жд)		759 666
Зем. уч., 2313 кв.м, кад.№ 77:09:0001009:227, Москва, ул.Фестивальная, вл. 13А (ЛБ к.21-22жд)		111 858
ЖСК "Академический"	571 993	571 993
Зем. уч., 0,81 га, кадастр. № 77:06:0002005:021, Москва, ул. Вавилова, вл. 27-31	571 993	571 993
<b>Итого</b>	<b>7 869 880</b>	<b>8 741 403</b>

### 7.3 Обеспечения обязательств и платежей полученные

По состоянию на 31.12.2020г полученные гарантии отсутствовали.

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 Москва
<b>ИТОГО</b>			<b>26 951</b>		

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-к8А88/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 обязательства 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 обязательства 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		

#### 7.4 Обеспечения обязательств и платежей выданные

Расшифровка обеспечений и платежей, выданных по состоянию на 31.12.2020 г.

Кому выдано	Срок действия обеспечения	Предмет залога	Стоимость предмета залога, тыс. руб.	Характер обязательства по которому выдан
-------------	------------------------------	----------------	--	--

Контрагент (Гарант)	Документ				залог, поручительство
ПАО СБЕРБАНК	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.	6 877 137	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018
	Договор залога ценных бумаг №5085/ИП2 от 15.10.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018г.	Имущественные права на строительство объектов недвижимости Серебрянецкий пер. вл. 4/3, стр. 2,3	2 201 729	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018
	Договор залога ценных бумаг №5085/ИП2 от 15.10.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018г.	Имущественные права на строительство объектов недвижимости Серебрянецкий пер. вл. 4/3, стр. 2,3	110 612	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.	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 Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018г.	Имущественные права на строительство объектов недвижимости Серебрянецкий наб. вл. 7/11	3 279 843	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 обязательства 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 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 обязательства 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
		ИТОГО	24 780 415	

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 обязательства 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 составления по предъявлению но не ранее 31.01.2026г.	6 877 137	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018
Договор залога ценных бумаг №5085/ИП2 от 15.10.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018г.	Имущественные права на строительство объектов недвижимости Серебрянецкий пер. вл. 4/3, стр. 2,3	2 201 729	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018
Договор залога ценных бумаг №5085/ИП2 от 15.10.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018г.	Имущественные права на строительство объектов недвижимости Серебрянецкий 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 Договору 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 Договору 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 Договору 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 Договору 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 Договору об открытии	Имущественные права на строительство объектов недвижимости Серебрянецкий наб. вл. 7/11	3 279 843	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии

	невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018г.			№5102 от 16.07.2018
Договор ипотеки №5127/В от 26.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5127 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 №5127 от 16.07.2018
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	Договор и залог действуют в	Право аренды земельного участка, расположенного	784947	Договор об открытии

	№5102/И1 от 16.07.2018	течении срока действия договора аренды земельных участков для целей капитального строительства от 13.08.2015 №И4-01-000895, заключенного между Должанском и Департаментом городского имущества города Москвы	по адресу: г.Москвы, Серебряническая наб, вл.7-11 кадастровый номер 77:01:0001020:1959		невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018
	Договор ипотеки №5127/И1 от 16.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5127 от 16.07.2018г.	Право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г.Москвы, Серебряническая наб, вл.7-11 кадастровый номер 77:01:0001020:1952	16 504	
			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 подрядных работ по строительству Апартаментов по адресу: г.Москва, Таганский р-н, Серебряническая наб., вл. 7-11 от 27.06.2018
УЗЗ-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				
СВЕРБАНК ИНВЕСТИЦИИ ООО	Договор №4/2018 уступки права требования от 27.07.2018 по Договору №4/2018 залога недвиж имущ	До полного выполнения обеспеченных обязательств по Договору займа № 1/2018 от 16.04.2018г.	Земельный участок расположенный по адресу: г.Москва, Люсиновская ул., вл. 27, стр. 1. Кадастровый номер: 77:01:0006012:3727	87 797	В обеспечение обязательств, установленных Договором займа 1/2018 от 16.04.2018г.
			Земельный участок расположенный по адресу: г.Москва, Люсиновская ул., вл. 27, стр. 1. Кадастровый номер: 77:01:0006012:3727	145 072	
	Договор залога ценных бумаг от 27.07.2018г	До полного выполнения обеспеченных обязательств по Договору займа № 1/2018 от 16.04.2018г.	Вексель (серия ВГ №0172582) простой, процентный, дата составления 29.06.2018; дата предъявления не ранее 26.12.2019 и не позднее 28.12.2019	80 876	
			Вексель (серия ВГ №0172573) простой, процентный, дата составления 29.06.2018; дата предъявления не ранее 26.12.2019 и не позднее 28.12.2019	55 000	
			Вексель (серия ВГ №0172574) простой, процентный, дата составления 29.06.2018; дата предъявления не ранее 26.03.2019 и не позднее 28.03.2019	55 000	
			Вексель (серия ВГ №0172577) простой, процентный, дата составления 29.06.2018; дата предъявления не ранее 26.06.2019 и не позднее 28.06.2019	55 000	
			Вексель (серия ВГ №0172578) простой, процентный, дата составления 29.06.2018; дата предъявления не ранее 26.06.2019 и не позднее 28.06.2019	55 000	
			Вексель (серия ВГ №0172580) простой, процентный, дата составления 29.06.2018; дата предъявления не ранее 26.09.2019 и не позднее 28.09.2019	54 700	
			Вексель (серия ВГ №0172581) простой, процентный, дата составления 29.06.2018;	54 700	

			дата предъявления не ранее 26.09.2019 и не позднее 28.09.2019		
			Вексель (серия ВГ №0172575); простой, процентный, дата составления 29.06.2018; дата предъявления не ранее 26.03.2019 и не позднее 28.03.2019	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:	2 527 469	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5081 от 16.07.2018



		77:09:0001009:13371. (Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-09-048033 от 18.11.2015г.)		
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	48 349	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 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 Хаостов 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 имущества 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 № 7416S1803800H, 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 Апартаментов по адресу: г.Москва, Таганский р-н, Серебряническая воб., вл. 7-11 от 27.06.2018
			ИТОГО	2 988 245 689	

## 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 проверки 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 2020 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**

На дату подписания годовой бухгалтерской отчетности за 2020 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. письмо с

сообщением о готовности передачи документов для регистрации права собственности на указанные объекты инженерных сетей и сооружений после получения информации о размере фактических затрат на строительство объектов. По результатам оформления вышеуказанных документов и регистрации права собственности на инженерные сети и сооружения АО «Мосводоканал», затраты, связанные с выполнением работ по восстановлению вышеуказанных инженерных сетей и сооружений будут списаны Обществом в состав прочих расходов.

Иных существенных событий после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности организации, на момент подписания бухгалтерской отчетности не выявлено.

## 11. Государственная помощь

В 2020 году Общество не получало государственную помощь, бюджетные средства, бюджетные кредиты.

Заместитель  
генерального директора  
по финансовым вопросам  
по доверенности  
№27/20 от 27.07.2020г.



А.К. Молоканова

« 30 » марта \_\_\_\_\_ 2021 г.